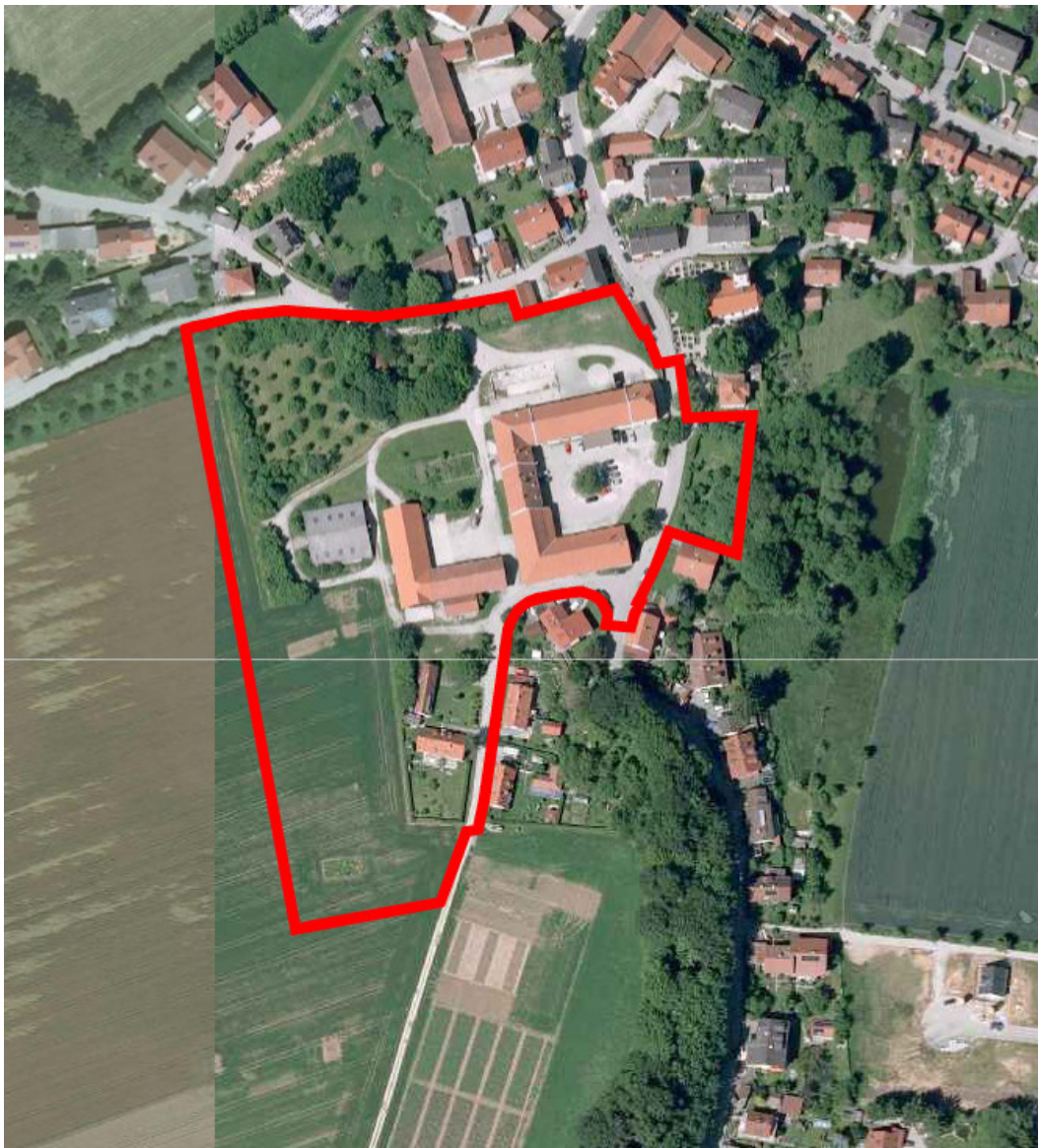


Beglaubigte Abschrift

Bebauungsplan P 8 "Grünes Zentrum"

Satzungsfassung



Fassung vom 29.03.2011




Inhaltsverzeichnis





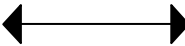
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	9
3	Hinweise und Zeichenerklärung	11
4	Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil	15
4.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	15
4.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	20
4.3	Planungsziele	20
4.4	Flächenbilanz	22
4.5	Art der baulichen Nutzung	22
4.6	Maß der baulichen Nutzung	23
4.7	Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen	24
4.8	Immissionsschutz	27
4.9	Grünordnung	34
5	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	36
5.1	Abstandsflächen	36
5.2	Ortsbild und bauliche Gestaltung	36
6	Begründung – Sonstiges	39
7	Begründung – Umweltbericht	40
7.1	Beschreibung der Planung	40
7.2	Ziele des Umweltschutzes	41
7.3	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	45
7.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	47
7.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	48
7.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	49
7.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	50
7.8	Hinweise zum Monitoring	56
7.9	Zusammenfassung	56
8	Begründung – Bilddokumentation	58
9	Begründung - Gutachten	60
10	Zusammenfassende Erklärung	62




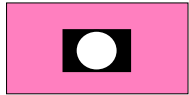



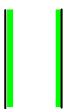

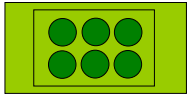
1 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flur-Nrn. 146, 146/2, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 135, 135/8, 141, 143 und 153 der Gemarkung Puch.
- (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.2 GR m² Zulässige Grundfläche als Höchstmaß
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Nutzungsschablone)
- 1.3 Überschreitung der Grundfläche Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschriften durch
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze sowie
 - Hof- und Lagerflächen
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83 überschritten werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.4 WH_{\max} m ü. NN (+0,5 m) Traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß über NN,
- (Abweichung um +0,5 m zulässig)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Nutzungsschablone)
- 1.5 FH_{\max} m ü. NN (+0,5 m) Firsthöhe als Höchstmaß über NN
- (Abweichung um +0,5 m zulässig)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Nutzungsschablone)


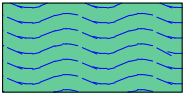
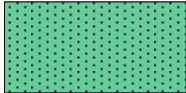

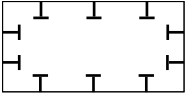


- 1.6 z.B. II Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV; siehe Nutzungsschablone)
- 1.7  Baulinie
Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone und Loggien etc. ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.8  Baugrenze
Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone und Loggien etc. ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.9  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Nebenanlagen sind innerhalb der Bauräume sowie der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände) von 3,50 m nicht überschreiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.10  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, mit Angabe der Anzahl PKW-Stellplätze bzw. Motorrad Stellplätze
Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.11  Haupt-Firstrichtung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

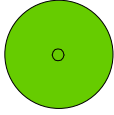


- 1.12  Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.13  Flächen für den Gemeinbedarf; hier Öffentliche Verwaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.14  Flächen für den Gemeinbedarf; hier Schule
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.15  Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
-  Öffentliche Verkehrsfläche mit niveaugleichem Ausbau
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.16  Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.17  Einfahrt/Ausfahrt; Die exakte Lage der Ein- und Ausfahrt wird durch das Planzeichen nicht festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.18  Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Obstwiese
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

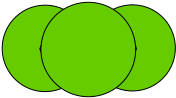
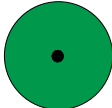
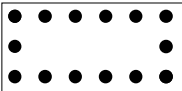
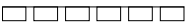


- 1.19  Private Grünfläche (außerhalb der Bauflächen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.20  Sickermulde für Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.21  Befahrbare private Grünfläche
(als Schotterrasen ausgebildet)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.22  Begrünte Freifläche (innerhalb der Bauflächen)
(Art. 7 Abs. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 1.23  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;

Es ist eine Ortsrandeingrünung aus lockeren Heckenstrukturen mit Sträuchern und 5% - 10% Bäumen zu schaffen. Auf den restlichen Flächen ist eine Salbei-Glatthafer-Wiese anzulegen. Baumgruppen aus Wildobstarten oder Arten des Eichen-Hainbuchenwaldes dürfen nicht mehr als ein Drittel der Wiesenfläche einnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.24  Zu pflanzender Baum; variabler Standort

Neupflanzungen sind gemäß Pflanz- und Gehölzliste (Hinweise Ziffer 3.8) vorzunehmen. Die Verwendung von Nadelgehölzen, mit Ausnahme der in der Pflanz-

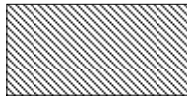
- und Gehölzliste genannten Arten, ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.25  Zu pflanzende Sträucher; variabler Standort als Ortsrandeingrünung
Im Bereich der Ausgleichsflächen sind mittels Hecken-/Strauchpflanzungen gemäß Planzeichnung Ortsrand Strukturen aufzubauen; sie sind mit standortgerechten Arten gemäß Pflanz- und Gehölzliste durchzuführen. Nicht zugelassen sind Zuchtformen und Sorten wie z.B. buntlaubige Gehölze und bizarre Wuchsformen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.26  Zu erhaltender Baum
Die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und ggf. gemäß Pflanz- und Gehölzliste zu ersetzen; Pflanzqualität mind. H 3xv, StU 18-20.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.27  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Gehölzstrukturen
Innerhalb der so bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind gemäß Pflanz- und Gehölzliste zu ergänzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.28  Leitungsrecht zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck bzw. für den Landkreis Fürstenfeldbruck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)



2

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

2.1 Abstandsflächen



Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Dies gilt nicht in den markierten Bereichen; hier werden die Abstandsflächen verkürzt.

(siehe Planzeichnung)

2.2 SD

Dachform symmetrisches Satteldach

Im Bauraum Nr. 1 ist auch eine asymmetrische Ausbildung möglich. Dachgauben sind in den Bauräumen 1-4 unzulässig.

(siehe Nutzungsschablone)

2.3 DN von ... bis °

minimale/maximale Dachneigung

Im Bauraum Nr. 1 ist ausnahmsweise eine Dachneigung von 13° für die südliche Dachseite zugelassen, sofern dies im Zusammenhang mit einer Solarenergienutzung dieser Dachseite steht.

(siehe Nutzungsschablone)

2.4 Materialien

In allen Bauräumen sind als Dachdeckung mit Ausnahme von Solaranlagen und Dachverglasungen nur rötliche Tondachziegel zulässig.

Solaranlagen sind auf allen südgeneigten Dachflächen, nicht jedoch auf dem zum Innenhof zeigenden Süddach im Bauraum 2, allgemein zugelassen. Sofern die nahezu vollständige Solarnutzung einer dieser Dachseiten erfolgt, ist ausnahmsweise für die verbleibende Restfläche der jeweiligen Dachseite, im Bauraum Nr. 1 für das gesamte Gebäude, auch Blechdeckung zugelassen. Auf dem zum Innenhof zeigenden Süddach im Bauraum 2 sind Solaranlagen als Ausnahme nur zugelassen, wenn die Solaranlage in die Dachfläche integ-



3 Hinweise und Zeichenerklärung

3.1

1_ Gemeinbedarf Schule
GR 630 m ² II
SD DN 21 °- 45 °
FH max 572,0 m ü. NN
WH max 565,5 m ü. NN

Nutzungsschablone:

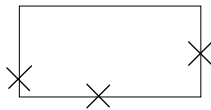
Nummer des Bauraums: z.B. Nr. 1,
Art der baulichen Nutzung: z.B. Gemeinbedarf Schule,
maximal zulässige Grundfläche: z.B. 630 m²,
Höchstzahl der Vollgeschosse: z.B. 2 Vollgeschosse
Dachform: z.B. Satteldach,
min./max. Dachneigung: z.B. 21 ° bis 45 °,
maximale Firsthöhe: z.B. 572,0 m ü. NN,
maximale Wandhöhe: z.B. 565,5 m ü. NN

3.2



Bestehender Baukörper zur Zeit der Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)

3.3



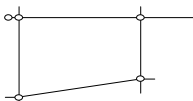
Vorschlag für Abbruch bestehender Baukörper bzw.
baulicher Anlagen
(siehe Planzeichnung)

3.4



Vorschlag für zu fällenden Baum- oder Gehölzbestand
(siehe Planzeichnung)

3.5



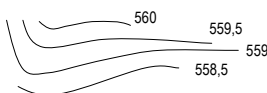
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planauf-
stellung
(siehe Planzeichnung)

3.6

141T

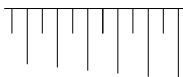
Bestehende Flurnummer z.B. 141 Teilfläche
(siehe Planzeichnung)

3.7



Vorhandenes (natürliches) Gelände;
schematische Darstellung der Höhenschichtlinien
(siehe Planzeichnung)

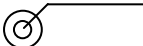
3.8



Böschung



3.9  Maßzahl in Metern

3.10  Bezugspunkt für Bemaßung

3.11 Grünordnung

Bäume sind so zu pflanzen,
dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände
eingehalten werden und
dass sie zu Kabeltrassen einen Abstand von mindes-
tens 2,50 m einhalten. Wo dieser Mindestabstand nicht
eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaß-
nahmen zu treffen.

Pflanz- und Gehölzliste

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	Apfel-Dorn
Crataegus levigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wild.Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	Birne,Apfel, Zwetschge etc.

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffel. Weiß-



dorn

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus cathartica

Rosa in Arten

Sambucus nigra

Taxus baccata

Viburnum lantana

ball

Beerensträucher in Sorten

Pfaffenhütchen

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Kreuzdorn

Wildrosen

Holunder

Eibe

Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen:

Actinidia chinensis o., Weiki'

Aristolochia macrophylla

Celastrus orbiculatus

Clematis alpina

Clematis tangutica

Humulus lupulus

Lonicera caprifolium

Rosa in Sorten

Vitis vinifera

Kiwi

Pfeifenwinde

Baumwürger

Alpen-Waldrebe

Gold-Waldrebe

Hopfen

Jelängerjelierer

Kletterrosen

Echter Wein

3.12 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitung der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1b LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1b LuftVG). Das Aufstellen von Kränen als "Errichtung anderer Luftfahrthindernisse" i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1b LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Der Standort des Grünen Zentrums befindet sich in der



Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstentfeldbruck. In dieser Zone ist eine Bebauung nur zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig, in der Teilzone Ci sogar nur zur Schließung von Baulücken.

Innerhalb der Teilzone Ci der Lärmschutzzone C müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß Richtlinie VDI 2719) entsprechen.

Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 209015 / 2 vom 21.09.2009 des Ingenieurbüro Greiner wurde die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen im Bereich des Grünen Zentrums und der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend der Anforderungen der DIN 18005 sowie der TA Lärm nachgewiesen.

Demnach sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3.13 Ergänzende Hinweise Es wird auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG hingewiesen.

Der Zwetschgengarten (Fl.Nr. 146, 146/2 und 153T) wird als möglicher Standort für die Aufstellung des Pucher Maibaums vorgeschlagen.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dach- und privaten Verkehrsflächen ist schadlos auf dem Grundstück zu versickern.

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

4 Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms 2006 wurde unter BVI Nachhaltige Siedlungsentwicklung 1 Siedlungsstruktur und 3 Städtebauliche Sanierung und Dorferneuerung in Grundsätzen und Zielen genau definiert, dass

- der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft besondere Bedeutung zukommt. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts und Landschaftsbild ist möglichst zu achten. (1 Siedlungsstruktur)
- zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorh. Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt werden sollen. (1 Siedlungsstruktur)
- die Aktivierung Brach gefallener innerörtlicher Flächen anzustreben ist (3 Städtebauliche Sanierung und Dorferneuerung)

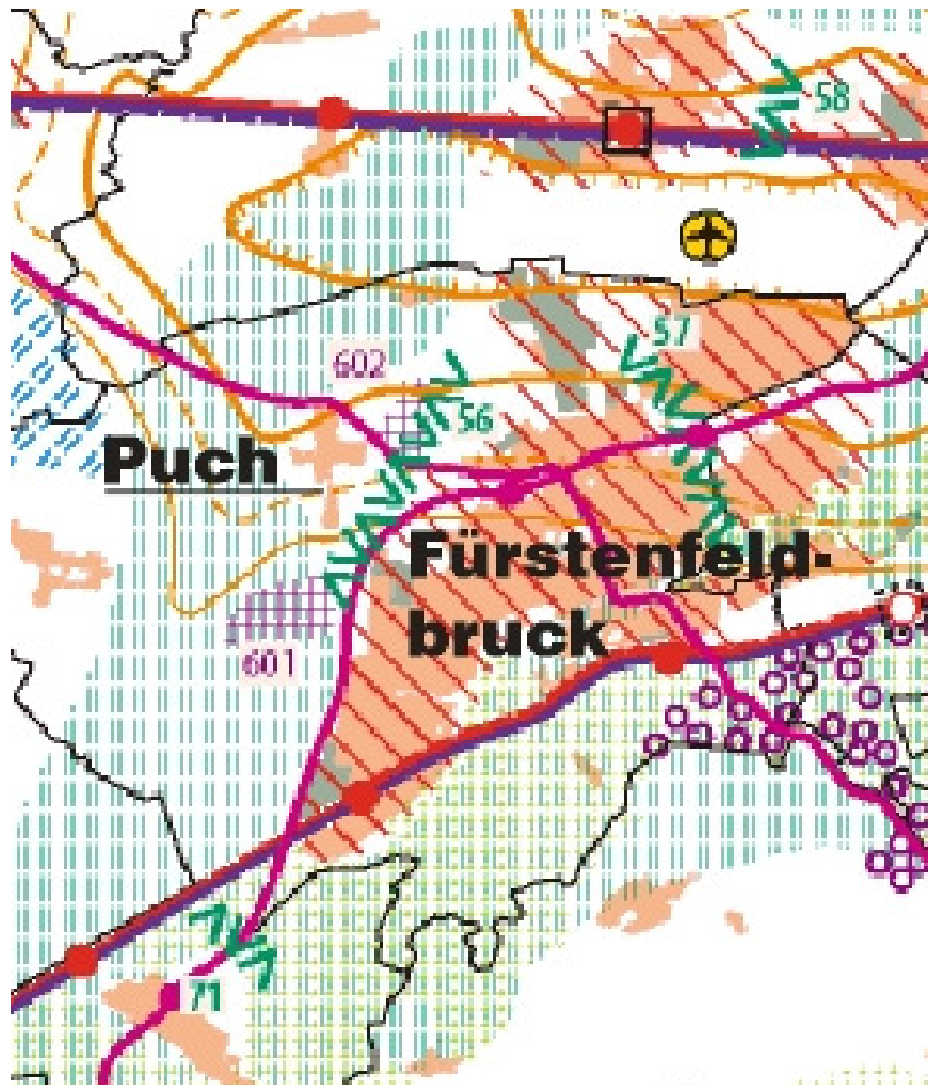
Für den überplanten Bereich sind u. a. folgende Ziele des Regionalplans (Region München, 14, in der Neufassung vom 01.04.2008) maßgeblich:

Der Ortsteil Puch grenzt an den Verdichtungsraum des Stadt- und Umlandbereichs (Bereich der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt - gem. Ziel B II 2.3) an, ohne genauere Zielvorgabe, ob als Wohnbaufläche oder als gewerbliche Baufläche.

Als Mittelzentrum besitzt die Stadt Fürstenfeldbruck folgende Funktionen:

- zentraler Wohnstandort
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Wirtschaftsschwerpunkt
- Bildungs- und Ausbildungszentrum
- Erholungsstandort

Der Bereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum des Ortsteils Puch. Puch liegt zwischen dem Regionalen Grünzug im Westen und dem Trenngrün im Osten.



Auszug aus dem Regionalplan Stand 04/2008

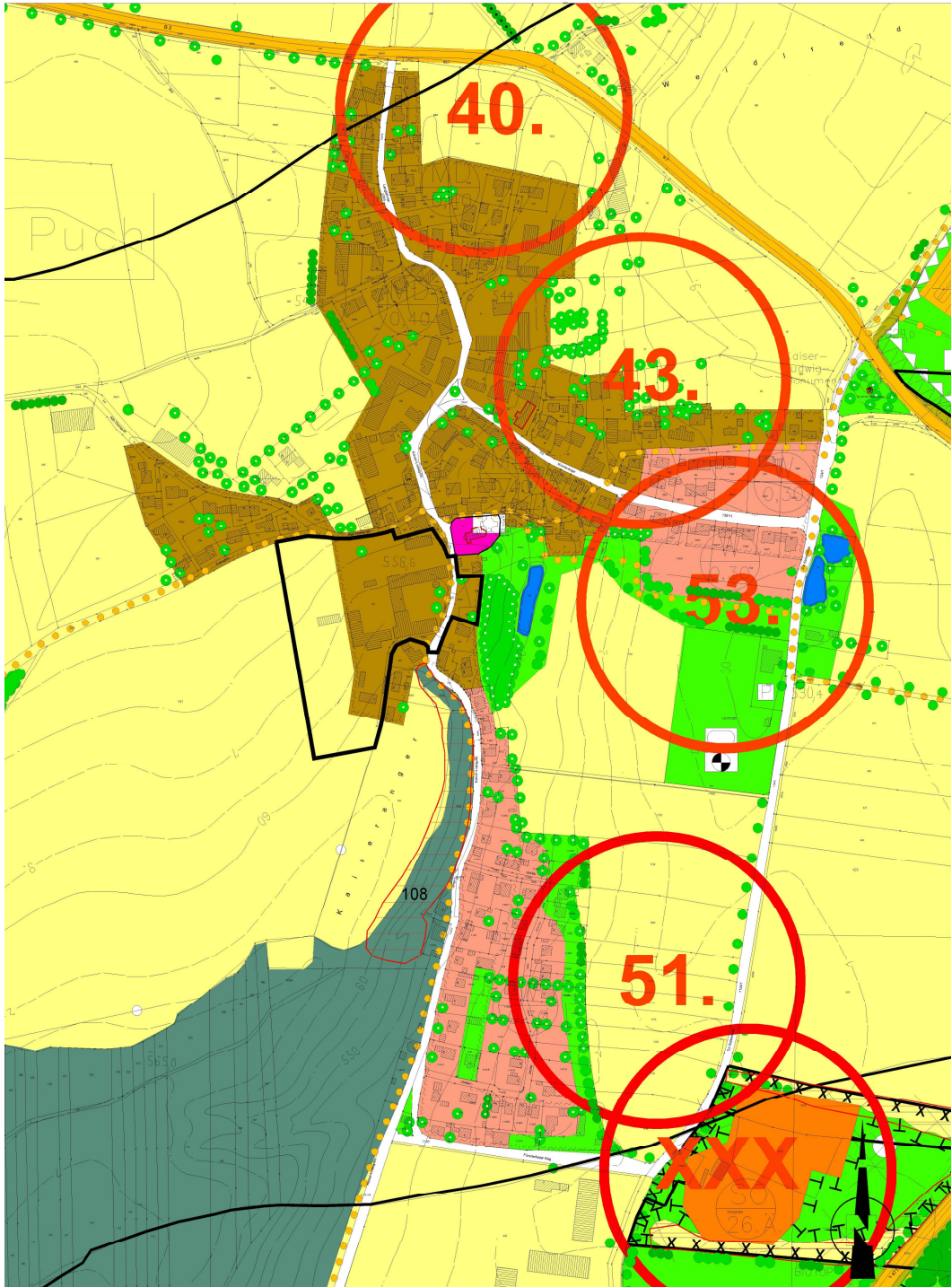
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck verfügt über einen rechtsgültigen **Flächennutzungsplan**, der in der Fassung vom 30.07.1983 wirksam wurde.

In der Zwischenzeit wurde diese Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans in vielen Bereichen geändert. Derzeit sind 46 Änderungsverfahren abgeschlossen.

Bereits im Dezember 1995 hat die Stadt Fürstenfeldbruck die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen, zudem wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21.12.2001 das integrierte Gesamtverkehrskonzept bekräftigt. Der Billigungsbeschluss zur FNP-Neuaufstellung wurde vom Stadtrat am 28.10.2008 gefasst.

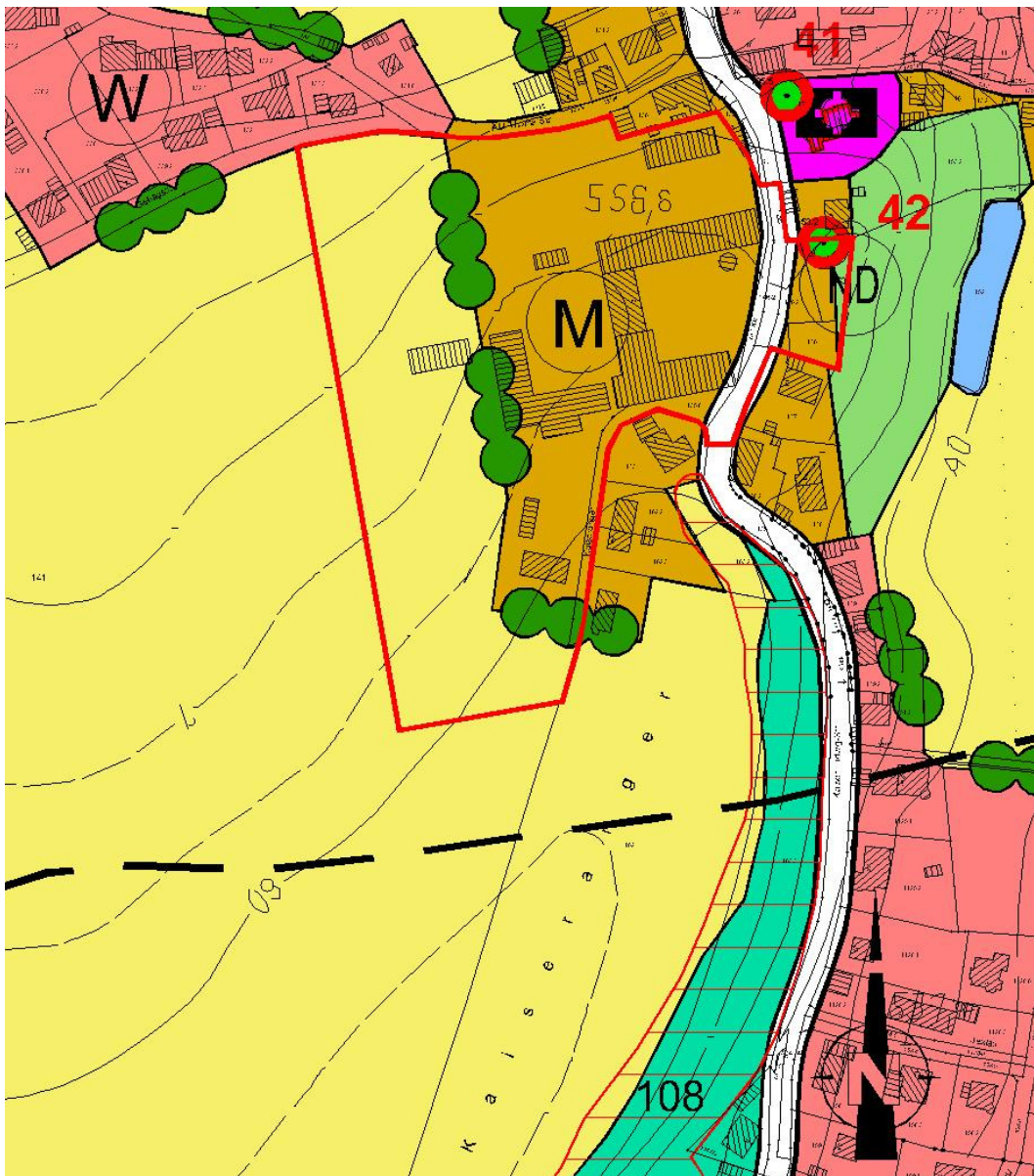


Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche der derzeitigen baulichen Anlagen des Staatsgutes als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Nach Westen hin grenzt landwirtschaftliche Fläche an.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
mit eingearbeiteten Änderungen Stand 10.02.2009

Im Entwurf zur **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes** ist eine Änderung der Darstellung von Dorfgebiet (MD) in Mischbaufläche (M) geplant. Die Gebietsabgrenzung ist im Südosten geringfügig geändert. Am westlichen und südlichen Rand des Mischgebietes ist eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Die nördlich und östlich angrenzenden Bauflächen sollen ebenfalls als Mischgebiet (ehemals Dorfgebiet) dargestellt werden. Im Nordosten oberhalb der Kirche reichen Teile einer Wohnbaufläche bis fast an den Planungsbereich heran; die Bauflächen im Nordwesten, früher als Dorfgebiet dargestellt, sollen ebenfalls in Wohnbauflächen geändert werden.

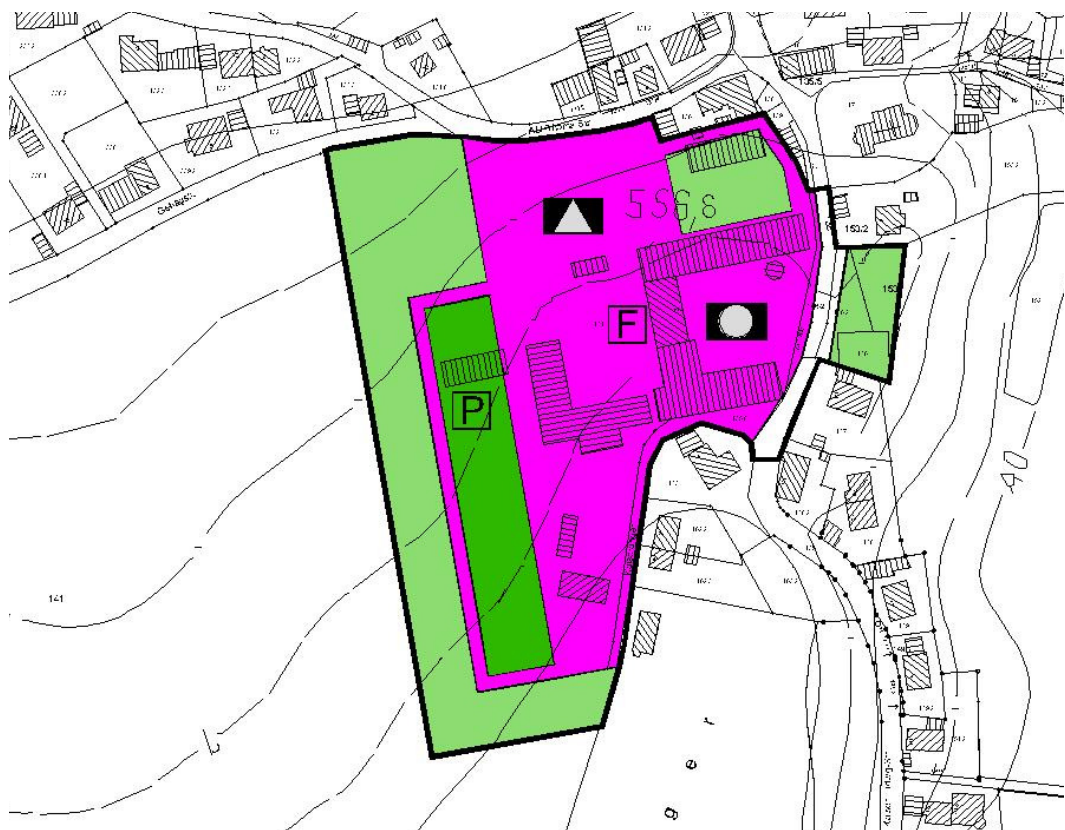


Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
Bearbeitungsstand 28.10.2008

Die geplanten Nutzungen des "Grünen Zentrums" entsprechen einer Gemeinbedarfsnutzung von überörtlicher Bedeutung, die sich weder aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (MD) noch aus dem Entwurf zur FNP-Neuaufstellung (M) entwickeln lassen. Darüber hinaus greift die nach Westen hin geplante Stellplatzanlage und die Ortsrandeingrünungen in die landwirtschaftliche Fläche ein.

Zur planungsrechtlichen Absicherung hat die Stadt Fürstfeldbruck die 58. Änderung des Flächennutzungsplans ins Verfahren geführt. Die 58. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 23.03.2010 im Stadtrat einstimmig festgestellt.

Dargestellt ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltung, Schule, Feuerwehr und Privates Parken (hoher Grünanteil). Ergänzend sind die westliche Ortsrandeingrünung, der bestehende Zwetschgengarten im Osten und Freiflächen gegenüber der Kirche als Allgemeine Grünfläche dargestellt



Entwurf zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans
Fassung vom 23.03.2010



4.2 Lage, Beschaffenheit und Größe

Fürstenfeldbruck liegt westlich von München im Stadt- Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der **überregionalen Entwicklungsachse** München- Augsburg. Zur Zeit leben im Mittelzentrum ca. 35.000 Einwohner auf einem 3.254 ha großem Stadtgebiet.

Das Staatsgut befindet sich **zentral im Ortsteil Puch**, ca. 3 km nordwestlich der Stadtmitte von Fürstenfeldbruck, auf der Hangkante unweit der Kirche gelegen. Im Norden, Osten wie im Süden grenzen bebaute Gebiete an und im Westen landwirtschaftliche Flächen. Im Osten befindet sich die denkmalgeschützte Kirche Sankt Sebastian.

Naturräumlich liegt Puch am westlichen Rand der Münchener Schotterebene. Das Planungsgebiet (ca. 556 - 557 m ü. NN im Bereich der Bestandsgebäude) liegt **auf einer Hochterrasse** (Altmoränen und miozäne Ablagerungen) und grenzt im Osten an eine Terrassenkante (15 m hohe Geländekante), welche in die Niederterrasse (würmeiszeitliche Schotter) übergeht.

Auf der Terrassenkante und auf der Hochterrasse stockt Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald mit charakteristischen Gehölzen wie Stiel-Eiche, Rot-Buche, Hainbuche, Linde, Esche, Kirsche, Feld-Ahorn, Vogelbeere, Birke, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe und weiteren Sträuchern.

Zusammenhängender **Baumbestand** findet sich vor allem im Nordwesten entlang der Abt-Thoma-Straße und im Zwetschgengarten östlich der Kaiser-Ludwig-Straße. Ansonsten sind noch einzelne erhaltenswerte Bäume verstreut im Plangebiet vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von **ca. 2,9 ha**.

4.3 Planungsziele

4.3.1 Bebauungskonzept

Auf dem Gelände des Staatsgutes (Fl.-Nr. 141, Gemarkung Puch) ist die Errichtung des so genannten "Grünen Zentrums" geplant, in dem das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), die Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL), die Landwirtschaftsschule (LS), sowie der Bayerische Bauernverband (BBV), die Waldbauernvereinigung (WBV) und die Brucker Dienstleistungs AG (ehemals Maschinenring) zusammengeführt werden.

Das "Grüne Zentrum" soll somit die **land- und forstwirtschaftlichen Einrichtungen** der Landkreise Fürstenfeldbruck, Dachau und Landsberg am Lech mit

den bäuerlichen Selbsthilfeeinrichtungen **an einem Standort konzentrieren**.

4.3.2 Städtebauliche Ziele

Der Bereich des Staatsgutes spielte in der Geschichte der Ortschaft Puch schon immer eine sehr wichtige Rolle. Die denkmalgeschützte Kirche St. Sebastian und das Klostergut wurden bewusst an der Hangkante platziert um als weithin sichtbares Merkzeichen in Erscheinung zu treten bzw. um eine direkte Blickbeziehung zum Kloster Fürstenfeld herzustellen. Eine Bebauung des Zwetschgengartens und somit des noch freien Ortsrands würde eine direkte Blickbeziehung zum Kloster Fürstenfeld unterbinden. Die Kirche, der Innenhof des Staatsguts und der Zwetschgengarten bilden zudem in ihrem Zusammenspiel einen zentralen Ortsbereich von Puch, der das Dorfleben prägend mitbestimmt.

Um eine dem Ort angemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen hält es die Stadt Fürstenfeldbruck für erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die folgenden **Planungsziele** verfolgt:

- planungsrechtliche Sicherung von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung, um ein spannungsfreies Einfügen in die bestehende Ortstruktur zu gewährleisten,
- städtebaulich und Ortsbild verträgliche Anordnung der geplanten Neubauten, Nebenanlagen und Stellplätze,
- Festlegung gestalterischer Anforderungen im Hinblick auf das Ortsbild und die denkmalgeschützte Kirche St. Sebastian,
- Berücksichtigung von Zielen, die im Rahmen der Dorferneuerung für diesen Ortsbereich formuliert wurden,
- Sicherung des vorhandenen Zwetschgengartens östlich der Kaiser-Ludwig-Straße als Grünfläche und deren weitgehende öffentliche Zugänglichkeit (Maibaum),
- weitgehender Erhalt der schützenswerten Streuobstwiese im nordwestlichen Bereich an der Abt-Thoma-Straße,
- Entwickeln einer Ortsrandeingrünung im Westen
- Minimierung der verkehrlichen Auswirkungen auf den Stadtteil Puch
- Verbesserung der Erschließungssituation in der Kaiser-Ludwig-Straße und im Kaiseranger



4.4 Flächenbilanz

Geltungsbereich		28.948 m²
hiervon	Fläche für Gemeinbedarf	17.018 m ²
	private Grünfläche	9.433 m ²
	öffentliche Grünfläche	1.061 m ²
	öffentliche Verkehrsfläche	1.436 m ²

4.5 Art der baulichen Nutzung

Bauflächen

- 4.5.1.1 Entsprechend den o. g. Planungszielen wird im Bebauungsplan eine **Gemeinbedarfsfläche** mit den Zweckbestimmungen Schule und Verwaltung für die bereits bebauten Bereiche des bestehenden Staatsgutes festgesetzt. In den Nutzungsschablonen (s. Planzeichnung) werden für die Teilbereiche 1 – 5 der Gemeinbedarfsfläche die dort jeweils vorgesehenen Nutzung besonders bestimmt.

Für die im Westen daran anschließenden Flächen der Gemeinbedarfsfläche (bisher unbebaut) und kleinere Bereiche westlich Kaiseranger wird eine zusammenhängenden **Stellplatzanlage** festgesetzt; Die Stellplätze werden den einzelnen Nutzungen nicht direkt zugeordnet. Durch diese weitgehende Konzentrierung der Stellplätze wird eine wechselseitige Benutzung ermöglicht und der Parksuchverkehr minimiert. Die Situierung im Westen, abseits der Ortslage und verdeckt durch die vor gelagerten Gebäude soll die zu erwartenden Lärmbelastungen für die angrenzenden Bauflächen weitgehend reduzieren.

Nutzungen

- 4.5.1.2 Als Grundlage für die städtebaulichen Überlegungen zum "Grünen Zentrum" diene die vom Bayer. Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF) favorisierte Variante⁴ der **Machbarkeitsstudie**, die vom Staatlichen Bauamt Freising (StBa FS) erarbeitet wurde. Danach ist es vorgesehen, den bestehenden Dreiseithof des Staatsguts abzubauen und an etwa gleicher Stelle diesen durch einen **Neubau** in ähnlicher Dimension zu ersetzen, in dem das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), das Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) und der Bayerische Bauernverband (BBV) untergebracht sind (s. Nutzungsschablone 2). Das Staatliche Bauamt Freising hatte in der Machbarkeitsstudie ermittelt, dass der Sanierungsaufwand für die bestehende Bausubstanz die Wirtschaftlichkeitsgrenze gegenüber der Variante Ab-



bruch/Neubau erheblich übersteigen würde.

Dieses Hauptgebäude wird durch den Neubau einer **Maschinenhalle** (s. Nutzungsschablone 3) im Westen ergänzt. Hier sollen Maschinen und landwirtschaftliche Sondergeräte der LfL und der Feuerwehr untergebracht werden. Zusätzlich ist hier die Nutzung „Feuerwehr“ als Ausnahme zugelassen.

Das **bestehende Winkelgebäude** südlich davon bleibt weitgehend erhalten und behält seine Nutzung als Maschinen- und Lagerhalle (s. Nutzungsschablone 4). Gemeinsam lassen beide Gebäude einen neuen Betriebshof entstehen, der gut auf die Bedürfnisse der Nutzer zugeschnitten ist und entstehende Emissionen optimal abschirmt.

Die bestehenden **Wohn- und Nebengebäude** im Süden (s. Nutzungsschablone 5) werden beibehalten und mit einer Fläche für Nebenanlagen (Schuppen) im Norden ergänzt; die drei Gebäude lassen einen Hofraum entstehen, der die Wohnnutzung gestalterisch zusammen fasst und einen besseren Schutz vor den Emissionen des Parksuchverkehrs bietet.

Der Neubau der **Landwirtschaftsschule** ist im nördlichen Bereich an der Abt-Thoma-Straße angeordnet (s. Nutzungsschablone 1).

Flächen für Nebenanlagen werden nördlich der Maschinenhalle (Silos, Lager) und nördlich der Wohnnutzung (Schuppen) zugelassen. Im Westen der Maschinenhalle wird ein neuer Standort für die Gerätehütte des Gartenbauvereins festgesetzt, die im Zuge der Überplanung an ihrem derzeitigen Standort abgebaut werden muss. Der Freistaat hat sich grundsätzlich bereit erklärt, die zwischenzeitlich gekündigte Vereinbarung zur Nutzung der Streuobstwiese und Errichtung der Gerätehütte neu abzuschließen. Sollte eine solche Vereinbarung nicht zu Stande kommen, kann diese Fläche für andere Nebenanlagen verwendet werden oder bleibt ungenutzt.

Neben den hierfür festgesetzten Flächen, sind Nebenanlagen auch innerhalb der Bauräume zugelassen.

4.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die höchstzulässige **Grundfläche** in m² in Verbindung mit der höchstzulässigen **Anzahl der Vollgeschosse** festgesetzt.

Entsprechend den Anforderungen und Wünschen des Freistaats wird insgesamt eine Grundfläche von 4.315 m² festgesetzt, was einer **durchschnittlichen Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,26** entspricht. Partiiell liegt sie in den Teilbe-



reichen deutlich darunter wie z.B. bei den Wohngebäuden (Bereich Nr. 5) mit einer GRZ von 0,15. Die Werte der zulässigen Grundflächen orientieren sich hier am Bestand und berücksichtigen gleichzeitig angemessene Ergänzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

In Festsetzung 1.3 wird eine **Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 0,83** zugelassen, da weite Teile der unbebauten Freiflächen als Hof-, Wege- und Lagerflächen, sowie für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden. Sie werden als notwendig für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung erachtet; ein Ausgleich erfolgt durch die ausgedehnten privaten Grünflächen am Ortsrand.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist für die gesamte Ortslage Puch ein allgemeines Maß der baulichen Nutzung als GFZ-Wert mit 0,40 festgelegt. Dieser Wert ist als Mittelwert der Bruttogeschossfläche zu verstehen. Nach der derzeitigen Planung wird im Plangebiet eine **GFZ von ca. 0,45** (bezogen auf die gesamte Fläche für Gemeinbedarf) erreicht. Diese Erhöhung wird als vertretbar angesehen, da die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung im öffentlichen Interesse liegt.

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans enthält eine Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung nicht mehr.

Als zulässige Geschosshöhen werden für das Hauptgebäude (s. Nutzungsschablone 2), die bestehende Lagerhalle (s. Nutzungsschablone 4) und die Landwirtschaftsschule (s. Nutzungsschablone 1) zwei Vollgeschosse, ansonsten ein Vollgeschoss festgesetzt.

Der Innenhof des Hauptgebäudes und der Betriebshof sollen eine durchlaufende Grundhöhe von ca. 557,0 m ü.NN erhalten, um einen ebenerdigen Anschluss an die Erdgeschoss-Fußböden der umliegenden Gebäude zu gewährleisten. Trotzdem gelingt es das Hauptgebäude, wie im Bestand, als solches weiterhin ablesbar zu halten. Hierzu erhält das Hauptgebäude maximale Firsthöhen, die bis zu 5,0 m über denen der vor gelagerten Maschinen- und Lagerhallen liegt; die maximale Firsthöhe der Landwirtschaftsschule liegt über 9,0 m tiefer. Die festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhen berücksichtigen somit das nach Nordwesten abfallende natürliche Gelände und die ortsgestalterischen Zielsetzungen.

4.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

4.7.1.1 Um Daten über die heutige verkehrliche Belastung in Puch (Kaiser-Ludwig-Straße, Kaiseranger, Klosteranger und Abt-Thoma-Straße) zu erhalten, wurden



im September 2009 Knotenstromzählungen an drei Einmündungen in Puch durchgeführt. Das Ergebnis zeigt sehr geringe Belastungen von ca. 500 Kfz/24 Std. in der Kaiser-Ludwig-Straße, ca. 250 Kfz/24 Std. in der Abt-Thoma-Straße und ca. 20 Kfz/24 Std. im Kaiseranger. Eine Berechnung der Leistungsfähigkeit für die Spitzenstunde ist nicht erforderlich, da bereits die 24-Stundenwerte für sich betrachtet ohne Risiko auf Rückstaus innerhalb einer einzigen Stunde bewältigbar sind.

Für die Prognose des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs durch das "Grüne Zentrum" dienen Angaben zum Umfang des Personals, der Schülerzahlen und der zu erwartenden Besucherzahlen.

Hieraus ergibt sich, dass das Verkehrsaufkommen prozentual zunehmen wird. Da von einem relativ engen Zeitfenster bei der An- und Abreise auszugehen ist, kann die Spitzenstunde in der Kaiser-Ludwig-Straße in Höhe des "Grünen Zentrums" einen Anteil von 20 – 25 % des Tagesverkehrs, bezogen auf den Querschnitt, erreichen. Die Belastung stellt aber auch künftig eine Situation dar, die aufgrund der Richtlinien sogar eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich (max. 1.500 Kfz/24 Std.) ermöglichen würde.

Der Nacht- und Wochenendverkehr wird sich durch das "Grüne Zentrum" nicht erhöhen. Es ist allenfalls mit zeitlich eng begrenzten Schwankungen zu rechnen, da z.B. beim Bayerischen Bauernverband aufgrund der Jahresantragstellungen im Frühjahr die Besucherzahlen überdurchschnittlich ansteigen.

Aufgrund des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das "Grüne Zentrum" sind neue direkte Zufahrtsstraßen z.B. von Norden ebenso wenig erforderlich wie Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen an den vorhandenen Straßen. Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt also über die bestehenden Straßenzüge von Kaiser-Ludwig-Straße, dem Kaiseranger sowie der Abt-Thoma-Straße.

Ungeachtet dessen schafft der Bebauungsplan die Möglichkeit in der Kaiser-Ludwig-Straße den öffentlichen Straßenraum auf durchgängig 7,0 m zu erweitern. So ist in diesem kurvigen Straßenbereich eine bessere Befahrbarkeit gewährleistet, es wird möglichen Konflikten durch die ein- und ausparkenden Fahrzeuge vorgebeugt und die Verkehrssicherheit, vor allem für Fußgänger kann erhöht werden.

Zwischen Innenhof und Zwetschgengarten ist eine Verkehrsfläche mit niveaugleichem Ausbau im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereichs vorgesehen, der den Platzcharakter unterstreichen soll. Die Gestaltung erfolgt in enger Abstimmung mit der Dorferneuerung. Die benötigten Flächen werden vom Freistaat



Bayern erworben.

Am Kaiseranger grenzen das jetzige Gebäude und der öffentliche Straßenraum direkt aneinander; mit der Verschiebung des geplanten Baukörpers um ca. 5 m nach Norden entstehen Verbesserungen bei der Benutzung. Zusätzlich wird der Straßenraum auf 5,50 m erweitert, da sich hier die an- und abfahrenden Pkw und die landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge der Landesanstalt für Landwirtschaft begegnen.

In der Abt-Thoma-Straße werden keine Veränderungen vorgenommen.

- 4.7.1.2 Der Standort Puch liegt relativ abseitig von den Hauptlinien des öffentlichen Nahverkehrs, weist eine große Distanz zu den Einwohnerschwerpunkten in Stadt und Landkreis auf und vor allem die Schüler der Landwirtschaftsschule kommen von weit verstreut liegenden Wohnorten und Dörfern. Der öffentliche Nahverkehr wird demnach schon bei der Verkehrsmittelwahl vom Heimatort bis nach Fürstentfeldbruck für die Nutzer des "Grünen Zentrums" keine entscheidende Rolle einnehmen. Auch eine Anfahrt mit dem Rad wird nur für diejenigen Mitarbeiter oder Schüler in Frage kommen, die in direkter Umgebung wohnen. Von den Trägern des "Grünen Zentrums" sind zur Zeit keine Maßnahmen vorgesehen, bzw. wurden keine organisatorischen Konzepte unterbreitet, die eine geänderte Verkehrsmittelwahl für die Mitarbeiter zum Ziel haben. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass der Individualverkehrsanteil des Ziel-/Quellverkehrs bei 90 % oder sogar noch darüber liegen wird.

In Fürstentfeldbruck verkehrt die Buslinie Nr. 838 stündlich zwischen dem S-Bahnhof Buchenau und der Ortschaft Puch, sodass die Erreichbarkeit des „Grünen Zentrums“ mit öffentlichen Verkehrsmitteln grundsätzlich gegeben ist. Für den Radverkehr besteht im Norden der Straßenbegleitende Radweg entlang der Augsburger Straße /B2, im Osten der überregionale Radweg von der Stadtmitte über die Theodor-Heuss-Straße/Herrenweg und im Süden der Radweg entlang der Landsberger Straße.

Dieses Angebot wird angesichts der o.g. Ausgangslage als ausreichend erachtet. Eine Erweiterung des bestehenden Verkehrsangebots im öffentlichen Nahverkehr seitens der Stadt Fürstentfeldbruck ist angesichts dieser Ausgangslage zunächst nicht veranlasst.

Innere Erschließung

- 4.7.1.3 Die **innere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über drei Hauptzufahrten; in der Abt-Thoma-Straße westlich der Landwirtschaftsschule, im Kaiseranger südlich der bestehenden Lagerhalle und ebenfalls vom Kaiseranger aus südlich der



bestehenden Wohngebäude. Weitere Zufahrten sind vom öffentlichen Straßenraum aus nicht vorgesehen. Über diese Zufahrten sind alle Stellplätze und der Betriebshof erreichbar. Die räumliche Trennung von Stellplatzanlage und befestigtem Betriebshof ermöglicht ein ungehindertes Anfahren der PKW-Stellplätze und einen weitgehend störungsfreien Betriebsablauf für die landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge. Die Stellplatzanlage wird durch zwei Feldzufahrten unterbrochen, damit die westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ohne Beeinträchtigung erreichbar sind.

- 4.7.1.4 Die Anzahl der Stellplätze wird anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Fürstfeldbruck und von Berechnungen des Verkehrsgutachters festgelegt. Als Grundlage dienen Angaben der künftigen Nutzer über Schülerzahlen, Personal und Besucher, bestehende Hochbautenwürfe sowie Erkenntnisse über Frequentierung und Benutzung an den bisherigen Standorten.

Die Planung sieht derzeit insgesamt **108 Pkw-Stellplätze** und 4 Motorrad-Stellplätze vor, die überwiegend am westlichen Rand des Gebietes angeordnet sind. Der Innenhof des neuen Hauptgebäudes wird weitgehend von Stellplätzen freigehalten, da ein repräsentativer Haupteingang entstehen soll. Es werden straßennah nur 6 Besucherstellplätze (einschließlich 2 Behindertenstellplätze) errichtet. Nördlich der Landwirtschaftsschule an der Abt-Thoma-Straße entstehen 12 Pkw- und 4 Motorradstellplätze.

Die Dienststellen von AELF und LfL haben ein eher geringes Besucheraufkommen, die Verbände von BBV und WBV werden dagegen in wesentlich stärkerem Maße von Besuchern aufgesucht. Da es sich dabei in erster Linie um vereinbarte Termine handelt, wird von einer zeitlichen Streuung während des Tages ausgegangen, die mit den zur Verfügung stehenden Stellplatzkapazitäten meist abgedeckt werden kann. Bei Sonderveranstaltungen oder in jahreszeitlich bedingten Spitzenzeiten (z.B. Jahresantragstellung beim BBV) ist jedoch damit zu rechnen, dass kurzfristig mehr Stellplätze benötigt werden. Um eine Beeinträchtigung des örtlichen Verkehrs durch parkende Fahrzeuge in den angrenzenden Straßen auch in diesem Fall zu vermeiden, werden mit Schotterrasen befestigte Grünstreifen entlang der beiden Feldzufahrten angelegt. Sie haben die Funktion eines "Überlauf-Stellplatzes", der nur in Spitzenzeiten in Anspruch genommen wird; er kann etwa 45 Fahrzeuge aufnehmen. Insgesamt stehen für diesen Fall ca. 150 Stellplätze zur Verfügung.

- 4.8 Immissionsschutz
Bauschutzbereich



4.8.1.1 Für den Flugplatz Fürstenfeldbruck wurde ein **Bauschutzbereich** (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 1b LuftVG festgesetzt. Das Gebiet ist vom 6 km Schutzbereich betroffen. Die Bauhöhenentwicklung, bezogen auf den Startbahnbezugspunkt (SBP) mit 516,80 m ü. NN. in diesem Schutzbereich, erfolgt linear ansteigend von 45 m bis 100 m und dürfte somit in dem Teilbereich bei ca. 565,0 m ü. NN. liegen. Das natürliche Gelände liegt bei ca. 550 - 560 m ü. NN.

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 1b LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden.

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 1b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Milit. Luftfahrtbehörde (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Lärmschutzbereich

4.8.1.2 Der Regionalplan (Karte 2f) setzt für den **Lärmschutzbereich** des militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck Lärmschutzzonen von A (75 dB(A)), B (67 – 75 dB(A)) und C (62 – 67 dB(A)) fest. Der Bereich C ist in eine innere Teilzone Ci (64 – 67 dB(A)) und in eine äußere Ca (62 – 64 dB(A)) unterteilt.

In der Lärmschutzzone A sind nur gewerbliche Flächen für Betriebe und öffentliche Einrichtungen zulässig, die mit dem Betrieb des Flughafens oder Flugplatzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen und selbst erhebliche Lärmimmissionen aufweisen. In der Lärmschutzzone B ist nur eine uneingeschränkte, gewerbliche und industrielle Nutzung zulässig. Im Lärmschutzbereich C ist eine Bebauung nur zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung, in der Teilzone Ci sogar nur zur Schließung von Baulücken zulässig.

Der Standort des Grünen Zentrums befindet sich in der Lärmschutzzone C. In dieser Zone ist eine Bebauung nur zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig, in der Teilzone Ci sogar nur zur Schließung von Baulücken.

Nach Rückfrage bei der Regierung von Oberbayern und beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde bezüglich der Lärmschutzzonen mitgeteilt, dass das Vorhaben i.S. des Regionalplanes für unproblematisch erachtet



wird, also eine Vereinbarkeit mit den Nutzungskriterien bereits gegeben ist.

Entwidmung Fliegerhorst

- 4.8.1.3 Laut Mitteilung der Wehrbereichsverwaltung Süd ist die militärische Entwidmung des Fliegerhorst FFB zum 31.01.2010 erfolgt, jedoch bleiben die Lärmschutzzonen noch so lange bestehen, bis der Regionalplan geändert ist. Der Beschluss zur Änderung Regionalplans ist schon gefasst, die Verbindlichkeitserklärung der Regierung von Oberbayern steht noch aus.

Der Bauschutzbereich bleibt noch solange bestehen, bis die zivile Luftfahrtbehörde/Genehmigungsbehörde etwas anderes bestimmt.

Nach der erfolgten Änderung des Regionalplans bestehen keine Einschränkungen mehr bezüglich der Lärmschutzzonen. Beim Bauschutzbereich ist anzunehmen, dass die Luftfahrtsbehörde keine einschränkende Stellungnahme abgibt. Trotzdem bleiben die Hinweise enthalten, da abschließende Aussagen noch nicht getroffen werden können.

Verkehrslärm

- 4.8.1.4 Die maßgeblichen Schallemissionen im Bereich des "Grünen Zentrums" entstehen durch den Parkverkehr von Mitarbeitern, Schülern und Besuchern, dem landwirtschaftlichen Betrieb der Versuchsstation der Landesanstalt für Landwirtschaft sowie dem eventuellen Feuerwehrbetrieb (z.B. Übungen). Die Erschließung des Grünen Zentrums erfolgt über die Abt-Thoma-Straße, den Klosteranger und die Kaiser-Ludwig-Straße.

Im Rahmen der **schalltechnischen Untersuchung** zum Bebauungsplan wurde geprüft, ob die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der umliegenden Wohnbebauung (MD) unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzungen eingehalten werden können. Zudem wurden die schalltechnischen Auswirkungen der zukünftigen Verkehrszunahme auf die bestehende Wohnbebauung im Rahmen der Regelungen der TA-Lärm zum anlagenbezogenen Verkehr ermittelt und beurteilt.

Gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen, ergibt sich ein zu erwartender Pkw-Verkehr des "Grünen Zentrums" in Höhe von ca. 29.580 Pkw jährlich. Dies entspricht 59.160 Pkw-Bewegungen jährlich und durchschnittlich **162 Pkw-Bewegungen täglich**. Basierend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung des bestehenden und zukünftigen Verkehrs ergibt sich hinsichtlich der o.g. Kriterien folgende Beurteilung der schalltechnischen Situation für die einzelnen Zufahrtsstraßen:



4.8.1.5 Klosteranger

Am maßgeblichen **Immissionsort IO 9** (Übersichtsplan S. 33) der Wohnbebauung im Bereich des **WA**-Gebietes ergibt sich für den Prognosefall (Verkehr Bestand 470 Kfz/24 h + Verkehr "Grünes Zentrum" 50 Kfz/24 h) ein Beurteilungspegel von 54,6 dB(A) tags.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags) wird unterschritten.

Die Pegelerhöhung durch den zusätzlichen Verkehr des Grünen Zentrums beträgt 0,5 dB(A).

Am maßgeblichen **Immissionsort IO 10** (Übersichtsplan S. 33) der Wohnbebauung im Bereich des **MD**-Gebietes ergibt sich ein Beurteilungspegel von 55,9 dB(A) tags. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Dorfgebiete (64 dB(A) tags) wird unterschritten.

Die Pegelerhöhung durch den zusätzlichen Verkehr des "Grünen Zentrums" beträgt 0,4 dB(A).

Die optionale Anwendung organisatorischer Maßnahmen nach Punkt 7.4 der TA-Lärm ist somit nicht erforderlich. Auch der schalltechnische Orientierungspegel der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) bzw. MD-Gebiete (60 dB(A) tags) wird eingehalten.

4.8.1.6 Langbehnstraße

Am maßgeblichen **Immissionsort IO 11** (Übersichtsplan S. 33) der Wohnbebauung im Bereich des **MD**-Gebietes ergibt sich für den Prognosefall (Verkehr Bestand 379 Kfz/24 h + Verkehr "Grünes Zentrum" 40 Kfz/24 h) ein Beurteilungspegel von 54,6 dB(A) tags. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Dorfgebiete (64 dB(A) tags) wird unterschritten.

Die Pegelerhöhung durch den zusätzlichen Verkehr des "Grünen Zentrums" beträgt 0,4 dB(A).

Die optionale Anwendung organisatorischer Maßnahmen nach Punkt 7.4 der TA-Lärm ist somit nicht erforderlich. Auch der schalltechnische Orientierungspegel der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für MD-Gebiete (60 dB(A) tags) wird eingehalten.

4.8.1.7 Kaiser-Ludwig-Straße (Nord)

Am maßgeblichen **Immissionsort IO 12** (Übersichtsplan S. 33) der Wohnbebauung im Bereich des **MD**-Gebietes ergibt sich für den Prognosefall (Verkehr Bestand 459 Kfz/24 h + Verkehr "Grünes Zentrum" 0 Kfz/24 h) ein Beurteilungspegel von 56,4 dB(A) tags. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV



für Dorfgebiete (64 dB(A) tags) wird unterschritten.

Es tritt keine Pegelerhöhung durch den zusätzlichen Verkehr des Grünen Zentrums auf.

Die optionale Anwendung organisatorischer Maßnahmen nach Punkt 7.4 der TA-Lärm ist somit nicht erforderlich. Auch der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für MD-Gebiete (60 dB(A) tags) wird eingehalten.

4.8.1.8 Kaiser-Ludwig-Straße (Süd)

Am maßgeblichen **Immissionsort IO 15** (Übersichtsplan S. 33) der Wohnbebauung im Bereich des **WA**-Gebietes ergibt sich für den Prognosefall (Verkehr Bestand 459 Kfz/24 h + "Verkehr Grünes Zentrum" 72 Kfz/24 h) ein Beurteilungspegel von 57,6 dB(A) tags. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags) wird unterschritten.

Die Pegelerhöhung durch den zusätzlichen Verkehr des "Grünen Zentrums" beträgt 0,6 dB(A).

Die optionale Anwendung organisatorischer Maßnahmen nach Punkt 7.4 der TA-Lärm ist somit nicht erforderlich. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) wird bereits aufgrund des bestehenden Verkehrs überschritten. Diese Überschreitung resultiert im Wesentlichen aus dem Pegelzuschlag für die in diesem Bereich starke Steigung der Straße.

Die Pegelerhöhung durch den zusätzlichen Verkehr ist jedoch unwesentlich.

4.8.1.9 Abt-Thoma-Straße

Am maßgeblichen **Immissionsort IO 13** (Übersichtsplan S. 33) der Wohnbebauung im Bereich des **MD**-Gebietes ergibt sich für den Prognosefall (Verkehr Bestand 222 Kfz/24 h + Verkehr "Grünes Zentrum" 90 Kfz/24 h) ein Beurteilungspegel von 53,4 dB(A) tags. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Dorfgebiete (64 dB(A) tags) wird unterschritten.

Die Pegelerhöhung durch den zusätzlichen Verkehr des "Grünen Zentrums" beträgt 1,5 dB(A).

Die optionale Anwendung organisatorischer Maßnahmen nach Punkt 7.4 der TA-Lärm ist somit nicht erforderlich. Auch der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für MD-Gebiete (60 dB(A) tags) wird eingehalten.



4.8.1.10 Kaiseranger

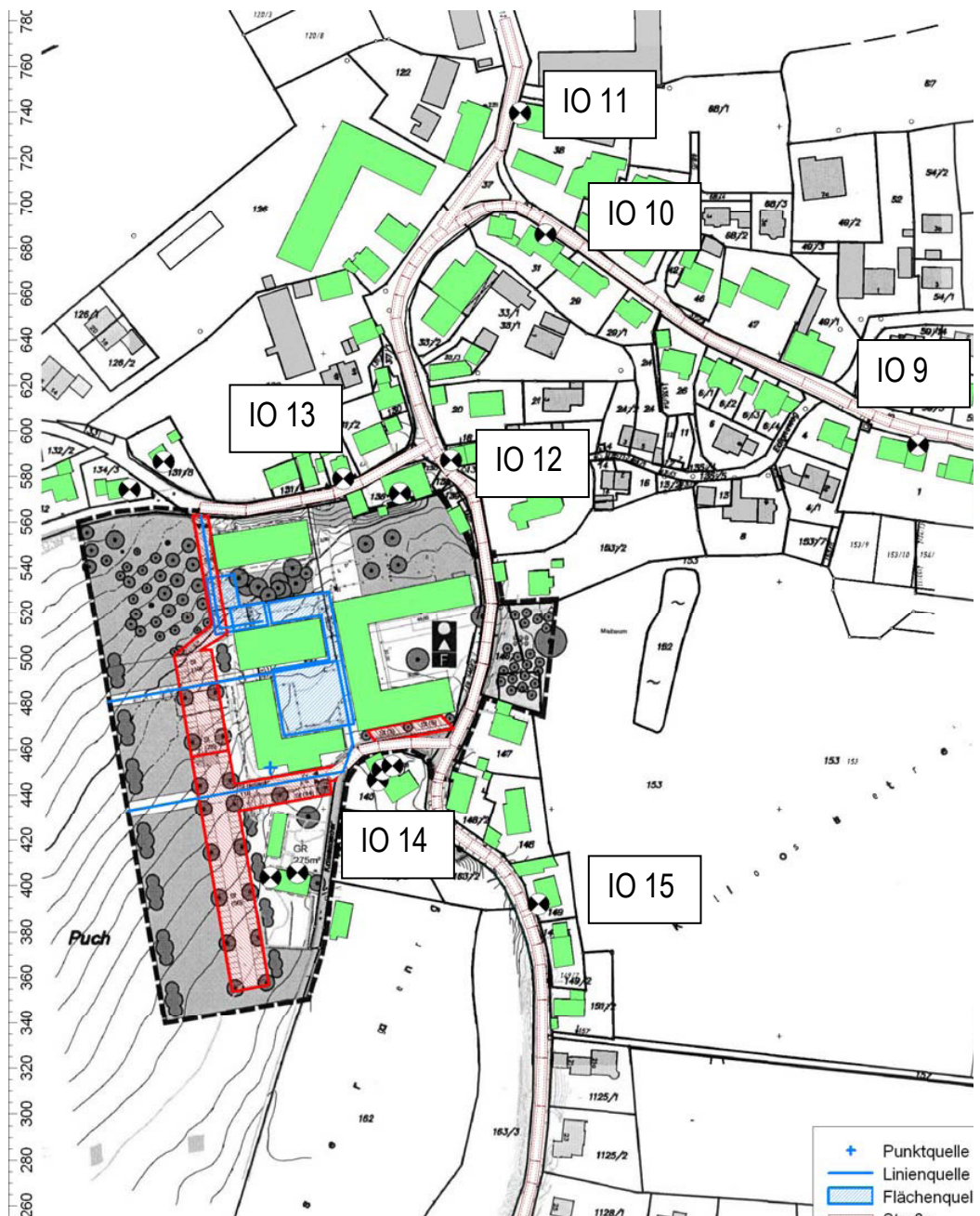
Am maßgeblichen **Immissionsort IO** 14 (Übersichtsplan S. 28) der Wohnbebauung im Bereich des **MD**-Gebietes ergibt sich für den Prognosefall (Verkehr Bestand 16 Kfz/24 h + Verkehr "Grünes Zentrum" 72 Kfz/24 h) ein Beurteilungspegel von 48,4 dB(A) tags. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Dorfgebiete (64 dB(A) tags) wird unterschritten.

Die Pegelerhöhung durch den zusätzlichen Verkehr des "Grünen Zentrums" beträgt 2,1 dB(A).

Die sich aus der Verkehrszunahme ableitende Pegelerhöhung fällt aufgrund der in diesem Bereich Pegelbestimmenden Kaiser-Ludwig-Straße geringer aus.

Die optionale Anwendung organisatorischer Maßnahmen nach Punkt 7.4 der TA-Lärm ist somit nicht erforderlich. Auch der schalltechnische Orientierungspegel der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für MD-Gebiete (60 dB(A) tags) wird eingehalten.

4.8.1.11



Übersicht Immissionsorte
Aus Schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung
Ing. Büro Greiner vom 21.09.2009

4.8.1.12 Schallschutzmaßnahmen

Auch unter Berücksichtigung einer intensiven Nutzung im Bereich des "Grünen Zentrums" können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung unterschritten werden. Daher sind keine Schall-



schutzmaßnahmen erforderlich.

Die Verkehrszunahme durch das "Grüne Zentrum" führt an der Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen nur zu einer unwesentlichen Pegelerhöhung. Zudem können auch für den Prognosefall (Verkehr Bestand + "Grünes Zentrum") weiterhin die in der Bauleitplanung in Bezug auf Verkehrsgereusche heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Wesentlichen eingehalten werden.

4.8.1.13 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung einer intensiven Nutzung im Bereich des "Grünen Zentrums" (hoher Parkverkehr, intensiver landwirtschaftlicher Betrieb und Feuerwehrübung) kommt es an der maßgebenden angrenzenden Wohnbebauung (MD-Gebiet) zu Beurteilungspegeln von maximal 55 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden unterschritten. Daher sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Verkehrszunahme durch das "Grüne Zentrum" (insgesamt durchschnittlich 162 Kfz-Bewegungen täglich) führt an der Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen Klosteranger, Langbehnstraße, Kaiser-Ludwig-Straße, Abt-Thoma-Straße und Kaiseranger nur zu einer unwesentlichen Pegelerhöhung.

Die Kriterien nach Punkt 7.4 der TA-Lärm werden nicht kumulativ erfüllt und die optionale Anwendung **organisatorischer Maßnahmen** zur Verminderung der zusätzlichen Verkehrsgereusche ist **nicht erforderlich**.

Zudem können an der Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen im Wesentlichen **die in der Bauleitplanung für Verkehrsgereusche heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.**

Unter Berücksichtigung der angesetzten Nutzungen des "Grünen Zentrums" bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes P 8 "Grünes Zentrum".

4.9 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das Baugebiet **in die bestehenden Strukturen einzubinden** und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Die Festsetzung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser und



zur Begrünung erhöhen die ökologische Qualität und mindern den Eingriff in den Naturhaushalt.

Besonderer Wert wird auf den **Erhalt** und die Integration **bestehender Gehölzstrukturen und Einzelgehölze** gelegt. So wird der Zwetschgengarten östlich der Kaiser-Ludwig-Straße als öffentlicher Aufenthaltsraum in die Planung integriert und die Obstwiese im Nordwesten weitgehend erhalten.

Soweit möglich werden auch die bestehenden Strauch- und Heckenstrukturen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs erhalten. Im Zusammenhang mit den Ausgleichsflächen, die am westlichen Rand des Geltungsbereichs den Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft bilden, werden die bestehenden Heckenstrukturen ergänzt und Salbei-Glatthaferwiesen angelegt. Die entstehenden Wiesenflächen werden durch Baumgruppen aus Wildobstarten oder Arten des Eichen-Hainbuchenwaldes gegliedert. Auf diese Weise kann der bestehende, wertvolle Ortsrand erhalten und ergänzt werden.

In die Abfolge dieser Flächen werden die benötigten Stellplätze eingebunden. Diese werden im Sinne einer ökologischen Planung in wasserdurchlässiger Weise festgesetzt. Die Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers in offenen Sickermulden und Retentionsflächen wird angestrebt. Trotzdem ist eine Befestigung der Hofflächen für Schwerlastverkehr erforderlich.

Insgesamt soll ein **einheitliches Erscheinungsbild** und die Verknüpfung der unterschiedlichen Nutzungen zu einem Zentrum erreicht werden und dieses Bauvorhaben bestmöglich in den umgebenden ländlichen Raum integriert werden.



5

Begründung – bauordnungsrechtlicher Teil

5.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen werden die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt.

Zwischen dem neuen Hauptgebäude, der Maschinenhalle und der bestehenden Lagerhalle (s Planzeichnung) werden die Abstandsflächen verkürzt. Die Abstandsflächen werden nicht gegenüber Nachbargrundstücken verkürzt sondern nur zwischen Gebäude des Grünen Zentrums selbst, in denen sich Lager- oder Nebenräume (z.B. Sanitärräume, Treppe) befinden. Die südlich gelegene Verkürzung schließt stärker die Lücke zwischen Haupt- und Lagergebäude und bewirkt eine bessere Abschirmung der Lärmemissionen des Betriebshofes für die angrenzende Wohnbebauung. Eine Beeinträchtigung von Nachbarbelangen ist nicht gegeben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind gewährleistet, da sich die Abstandsflächen nur geringfügig überschneiden und die Belichtung des Erdgeschosses in Brüstungshöhe sichergestellt ist.

5.2 Ortsbild und bauliche Gestaltung

Der gemeinsam entwickelte Dorferneuerungsplan in Puch bildete die Grundlage für die förmliche Anordnung der "**Dorferneuerung Puch**". Bestandteil des Dorferneuerungsplanes ist ein Maßnahmenkatalog mit 18 Maßnahmen. Die Anordnung erfolgte im April 2005.

Hauptthemen der Dorferneuerung in Puch sind:

- Erhalten des dörflichen Charakters als eigenständige Ortslage in der Gemarkung Fürstfeldbruck
- Gestaltung von Straßen, Plätzen und der Ortseingänge
- Erhaltung der innerörtlichen Freiflächen
- Stärkung der Dorfgemeinschaft
- Sensibilisierung für die Folgen des Strukturwandels
- angepasste bauliche Entwicklung für Wohnbauflächen

Der Bereich des **Staatsgutes** wurde schon damals **als wichtiges Ortsbildprägendes Element** für Puch **im Zusammenspiel mit der Kirche** gesehen; als "alter gewachsener Teil mit Merkmalen der ursprünglichen Dorfstruktur."

6 Begründung – Sonstiges

6.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

Für den Bereich der Landwirtschaftsschule ist der Baubeginn Mitte 2010 geplant, da die Schule im Rahmen des Konjunkturprogramm II gefördert wird. Für die Maschinenhalle der Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) ist der Baubeginn ebenfalls Mitte 2010 geplant. Anschließend erfolgen die Abbrucharbeiten für den Dreiseithof.

6.1.2 Der Flächenerwerb durch die Stadt Fürstenfeldbruck beschränkt sich auf die Straßenflächen in der Kaiser-Ludwig-Straße und Kaiseranger.

6.2 Erschließung

Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtisches Kanalnetz

Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Fürstenfeldbruck

Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen, in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten, sichergestellt. In den umliegenden Straßen befinden sich 3 Hydranten, die eine Löschwasserabgabe von je min. 96 m³/h garantieren.

Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Fürstenfeldbruck

Müllentsorgung durch: Abfallwirtschaftsbetrieb Fürstenfeldbruck

7

Begründung – Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.1 Beschreibung der Planung



Darstellung des Planungsgebiets, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan P 8 "Grünes Zentrum" sieht die Neuorganisation des oben dargestellten Planungsbereiches vor. Im Zuge der Etablierung eines "Grünen Zentrums" sollen neben der Errichtung eines Gebäudes für die Landwirtschaftsschule die Erschließung umorganisiert, Gebäude rückgebaut und Neu- und Ersatzbauten vorgenommen werden.

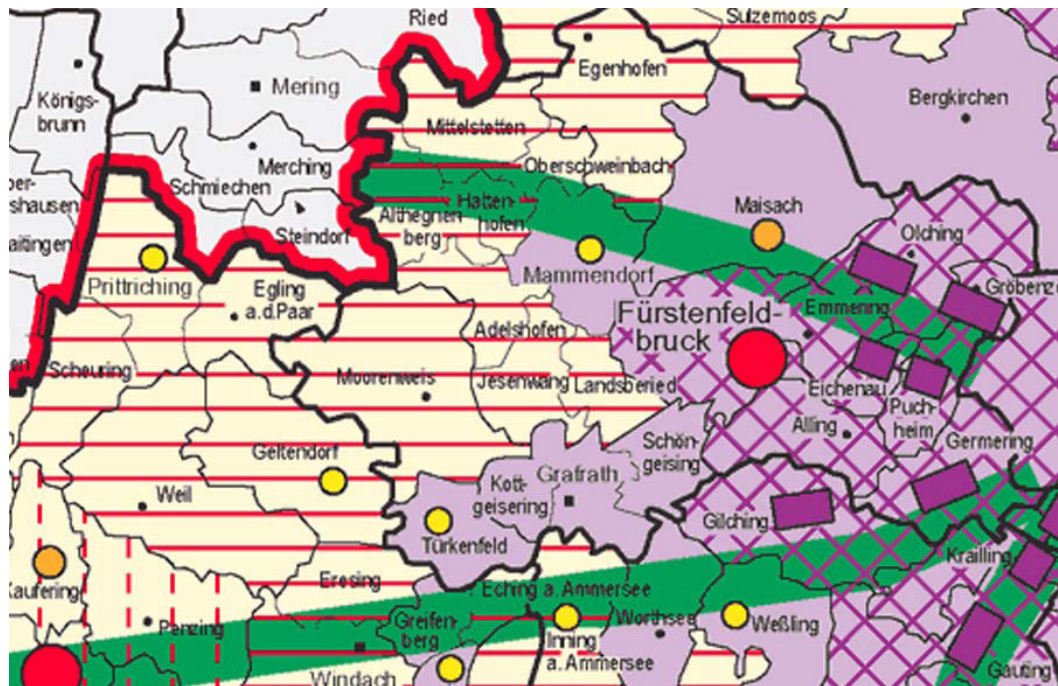
Die Planung sieht eine Fläche für Gemeinbedarf mit landwirtschaftlichen Bildungs-, Forschungs- und Verwaltungseinrichtungen vor.

Die Integration des teils wertvollen Baumbestands sowie der Versuchsflächen im Westen des Planungsgebiets haben dabei hohe Bedeutung.

7.2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Regionalplan

7.2.1.1 Raumstruktur

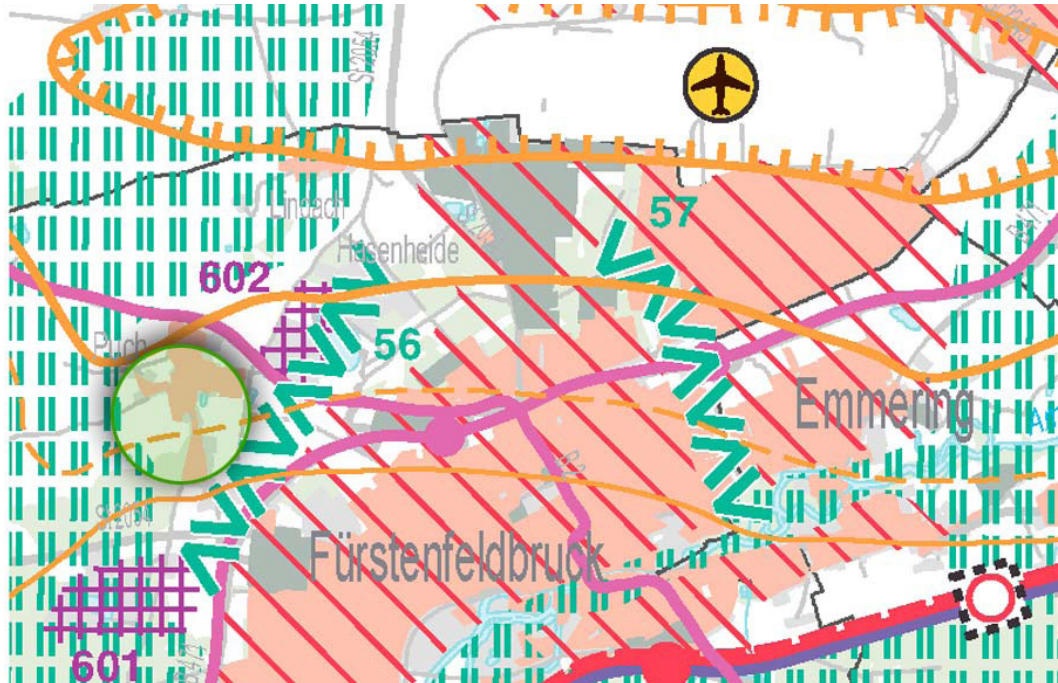


Quelle: Regionalplan der Region 14 München, Karte 1: Raumstruktur, ohne Maßstab.

Die Karte Raumstruktur stellt die Stadt Fürstentfeldbruck als Mittelzentrum im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsbereich Münchens dar.

Gemäß Zielformulierung zur Raumstruktur soll *"der Stadt- und Umlandbereich München [...] so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann."*

7.2.1.2 Landschaft und Erholung



Quelle: Regionalplan der Region 14 München,

Karte 2: Siedlung und Versorgung,

Karte 3: Landschaft und Erholung, ohne Maßstab.

Folgende allgemeine Ziele werden für den Stadt- und Umlandbereich im Leitbild formuliert.

"In der gesamten Region soll zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden."

"In der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes München sollen die noch vorhandenen naturnahen Vegetationsflächen gesichert werden."

Die Ortschaft Puch wird durch einen dargestellten, überregional bedeutsamen Grünzug eingefasst, der im Südwesten in direktem Bezug zum Planungsgebiet steht. Bei der Planung ist auf eine Integration in die übergeordneten Strukturen zu achten.

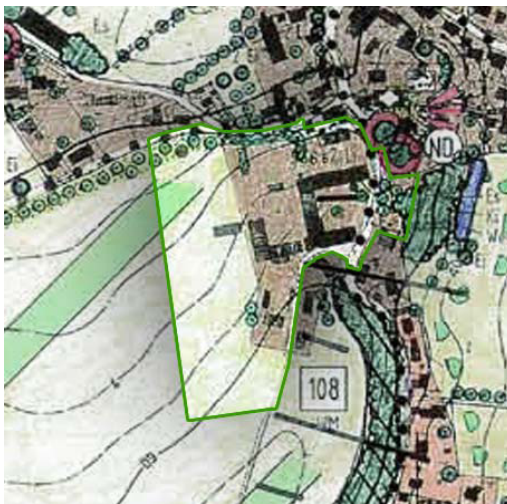
Flächennutzungsplan



Darstellung: FNP, rechtskräftig, o. Maßstab

Der Flächennutzungsplan sieht für den östlichen Teil des Planungsgebiets ein Mischgebiet vor, im westlichen Teil werden landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt. Die derzeitige Realnutzung stimmt mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan überein.

Landschaftsplan



Darstellung: LP Ziele und Maßnahmen, o. Maßstab

Der Landschaftsplan stellt westlich des Planungsgebiets einen regional Bedeutsamen Grünzug dar, in den das Planungsgebiet einzubinden ist. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine Straßenbegleitende Baumreihe dargestellt. Die bestehende Obstwiese im Osten des Planungsgebiets ist als zu erhalten dargestellt.

Biotopkartierung

Im Planungsgebiet selbst liegen keine amtlich kartierten Biotope. Von Süden her schließt die Biotopfläche Nr. 7833-0108-001: Hangleite bei Puch an das Planungsgebiet an. Das Biotop wird durch Fachinformationssystem online (FIN WEB) wie folgt beschrieben:

"Das kartierte Biotop verläuft vom höchstgelegenen Punkt bei Puch nach Süden und fällt nach Osten z.T. steil ab. Die Grenze am Hangfuß bildet die Straße nach FFB. Am Oberhang werden die kartierten Bestände von Intensivwiesen scharf abgetrennt. Im Norden gehen die kartierten Laubgehölze in nicht erfassten monotonen Fichtenstangenforst über und bilden dort die Biotopgrenze. Als vorherrschende Baumart wird die Buche (z.T. sehr mächtige und alte Exemplare) angetroffen. Zum Oberhang hin nehmen Hainbuchen zu.

Dazwischen sind einzelne Wildkirschen (alte Bäume) sowie Eichen und Bergahorne eingestreut. Lokal tritt eine intensive Buchenverjüngung auf.

Dort, wo die Intensivwiese am Oberhang das Biotop ablöst, treten Arten der Wärme liebenden Säume und Gebüsche auf. Dazu zählen Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Fiederzwenke.



Darstellung kartierte Biotope, Quelle: FIS Natur, 2009, Stand der Biotopkartierung 1994/95.

Eine Beeinträchtigung des Biotops durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten.

7.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
7.3.1 Beschreibung der Schutzgüter

Im Kapitel 7.3.1 werden die einzelnen Schutzgüter entsprechend ihrer Relevanz für die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung (vgl. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft") dargestellt. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Kapitel 7.7.1.

Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabensgebietes:

Bebauung	Auf der Planfläche befinden sich große, ehemals landwirtschaftlich genutzte Baukörper sowie zugehörige Nebengebäude
Nutzung	Versuchsflächen und Gebäude der LfL
Verkehr	Zufahrt von der Kaiser-Ludwig-Straße aus

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Puch und weist demnach verschiedene Charakteristika auf. Neben den bebauten Flächen sind als Lebensraum vor allem die Flächen im Westen des Gebiets mit Anschluss an die freie Landschaft von Bedeutung.

Hier befindet sich im Nordwesten ein **Obstgarten mit Gehölzen** mittleren Alters, südlich anschließend dichter Busch- und Strauchbestand.

Auch im Osten der Kaiser-Ludwig-Straße befindet sich ein innerörtlicher Obstgarten, der durch die Planung allerdings nicht berührt wird.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet gehört nach Regionalplan-Karte Landschaftsräume zum Landschaftsraum Amperauen.

Die Geologische Karte kennzeichnet das Gebiet als Teil der Rißmoräne mit hauptsächlich lehmigen Kiesen (teilweise mit Nagelfluh)

Bedingt durch die gärtnerische/landwirtschaftliche Nutzung ist die Oberfläche des Bodens **durch menschlichen Einfluss überprägt**. Im Bereich der Bebauung und Erschließung befinden sich großflächig versiegelte Bereiche.

Bei den ausgeführten Feldarbeiten wurden im höher gelegenen Bereich Decklagen (bindige Sedimente), unterlagert von quartären Kiesen, angetroffen. Ab ca. 6 bis 9 m unter Geländekante sind die Sedimente der Oberen Süßwassermolasse (tertiäre Sedimente) zu erwarten. Im Hangbereich und in der Kaiser-Ludwig-Straße stehen die tertiären Sedimente oberflächennah unter unterschiedlich mächtigen Decklagen bzw. unterhalb der Tragschicht der Straße an.

Bei keiner der Aufschlüsse wurden Altlasten verdächtige Proben gefunden. Grundsätzlich aber können Auffüllungen oder Böden mit einer Vornutzung eine Belastung aufweisen. Werden im Zuge der Baumaßnahmen visuelle Auffälligkeiten offenkundig, so sind die weiteren Erfordernisse (z.B. Beprobung oder Aushubüberwachung) mit der zuständigen Fachbehörde abzu-



stimmen.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Bei keiner der ausgeführten Bohrungen wurde Schicht- oder Grundwasser erkundet. Es ist jedoch, insbesondere nach stärkeren Niederschlagsereignissen, mit lokaler und temporärer Schichtwasserführung im Übergangsbereich von den quartären zu den tertiären Sedimenten zu rechnen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist in den quartären Kiesen und Sanden unter Berücksichtigung der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerten grundsätzlich möglich, wenn das Versickerungselement ausreichend tief unter Geländekante einbindet. Auf Grund schwankender Feinkornanteile in den Sedimenten sollte ein rückstaufreier Überlauf in eine Vorflut vorgesehen werden.

Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand und fällt vom Ortsrand in Richtung landwirtschaftlicher Flächen ab. Es ist deshalb davon auszugehen, dass über die Fläche des Planungsgebiets keine Frischluftzufuhr für weitere besiedelte Bereiche stattfindet.

Außerdem würden die o.g. befestigten Flächen einen Kaltluftstrom abreißen lassen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Gebiet am Ortsrand weist bereits gut gewachsene Strukturen am Ortsrand auf (Obstwiese, Strauch-/Obst-Bestand).

Die Eingliederung der Baukörper in angrenzende landschaftliche Bereiche soll im Rahmen der Planung erhalten und wo möglich gestärkt werden.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung entsteht in Puch ein Zentrum für landwirtschaftliche Bildungs-, Forschungs- und Verwaltungseinrichtungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet wurden im Vorgriff Bodenuntersuchungen begrenzt auf den Bereich der künftigen Landwirtschaftsschule durchgeführt. Dabei traten Münzfunde zu Tage. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Das Schutzgut bleibt im Weiteren unbeachtet.



7.3.2 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die im vorangehenden Kapitel erhobenen Schutzgüter treten untereinander in Wechselwirkungen, die zusammen die aktuellen Bedingungen ergeben. Nachfolgend eine stichpunktartige Übersicht über die wesentlichen Elemente des Wirkungsgefüges.

	Schutzgut	Wirkungsgefüge	Wirkungsgeflecht
1	Arten und Lebensräume	Resultat der durch die abiotischen Faktoren und den Menschen geschaffenen Standortbedingungen Wirkung durch Minderung der Bodenerosion durch Vegetation, Verzögerung des Wasserabflusses durch Interzeption und Wirkung der Vegetation als Sauerstoffherzeuger	2,3,4,6
2	Boden	Prägend für vorhandene Vegetation, durch Bewirtschaftung beeinflusst	1,6
3	Wasser	Grundlage für Vegetation und Tiere, Einfluss auf Entwicklung des Bodens	1,2
4	Klima und Luft	Luftaustauschfunktion für besiedelte Bereiche	1,6
5	Landschaftsbild	Subjektives Erleben; besonderer Wert des Gebiets	6,7
6	Mensch	Wesentlicher, prägender Faktor für alle Schutzgüter durch Inbesitznahme und Nutzung	1,2,3,4,5,6
7	Kulturgüter	Nutzungsgeprägt, Identität stiftend	5,6

7.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die insgesamt die oben erhobenen und geschilderten Umweltfaktoren und ihre Wechselwirkungen beeinflussen.

Verkürzt ausgedrückt entsteht das in der folgenden Tabelle grob illustrierte Wirkungsgefüge:

Schutzgüter	Zu erwartende Wirkung			
	Überbauung	Versiegelung	Freiflächenverlust	Lärm
Arten und Lebensräume	x	x	x	x



Boden	x	x		
Wasser	x	x	x	
Klima und Luft	x	x		
Landschaftsbild	x	x	x	
Mensch	x	x	x	x
Kulturgüter	x	x	x	

Auf die einzelnen Schutzgüter bezogen heißt dies:

	Schutzgut	Auswirkung der Planung
1	Arten und Lebensräume	Teilweiser Verlust von Lebensräumen im Bereich der nordwestlichen Obstwiese Strukturelle Verdichtung der Ortsrand prägenden Hecken-/Strauchstrukturen
2	Boden	Minimierung von Neuversiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge wo möglich Stellenweise Rückbau bestehender Übererschließung
3	Wasser	Sammlung und Rückhaltung von Oberflächenwasser in Gräben und Rigolen Versickerung des gesamt anfallenden Wassers auf dem Grundstück
4	Klima und Luft	Kein Eingriff in klimatisch bedeutsame Strukturen Baumüberstellung von Stellplätzen: Verschattung, Verdunstung
5	Landschaftsbild	Erhalt und Ausbau von Ortsrand prägenden Strukturen Freihaltung von Sichtbezügen zur Kirche und in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
6	Mensch	Schaffung eines Zentrums für landwirtschaftliche Verwaltung, Forschung und Bildung
7	Kulturgüter	Erhalt von Bausubstanz

Die räumlichen Auswirkungen sind in der Regel auf das Vorhabengebiet und seine unmittelbare Umgebung beschränkt.

7.5 Aussagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Hinsichtlich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist folgendes zu erwarten:

Für den Planbereich sind keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Insbesondere sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bekannt, mit einem Vorkommen ist auch nicht zu rechnen. Dagegen können europäische Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie vorkommen. Nachdem es sich aber um häufigere Arten handeln dürfte, ist eine zusätzliche Bestandserhebung nicht erforderlich.

Für die vermutlich vorkommenden häufigen Vogelarten sind die Verbotstat-



bestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist es während der Baumaßnahme verboten diesen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Sinne des Paragraphen werden wertvolle Strukturen, die als Nist- und Nahrungshabitat dienen könnten, erhalten. Es handelt sich dabei insbesondere um bestehende Gehölzstrukturen am West- und Ostrand des Gebietes.

Sofern während der Baumaßnahme trotzdem eine Befreiung von den Verbotstatbeständen erforderlich sein sollte, bleibt der Erhaltungszustand der jeweiligen Population der betroffenen Vogelarten nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird für nicht erforderlich gehalten.

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist mit einer Fortführung der bisherigen Nutzungen in den Gebäuden und auf den Flächen der Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) auszugehen. Diese Nutzung entspricht auch den Aussagen des Flächennutzungsplans.

Die **Planung** sieht die Verdichtung und Ergänzung teils neuer, teils bereits auf der Fläche vorhandener Nutzungen vor. Neben der LfL (Forschung) sollen eine Landwirtschaftsschule sowie Verwaltungseinrichtungen mit landwirtschaftlichem Bezug angesiedelt werden. Im Zuge dieser Verdichtung sind der Neubau des Landwirtschaftsgebäudes sowie weitere Neu- und Ersatzbauten vorgesehen. Besonders durch grünordnerische Maßnahmen wird gewährleistet, dass der Charakter des Gebiets erhalten, eine einheitliche Gestaltung geschaffen und eine bestmögliche Eingliederung in das ländliche Umfeld erreicht wird.

Als erhebliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Überbauung und stellenweise Versiegelung
- Flächenneuanspruchnahme
- Zusätzliche Verkehre durch intensivierte Nutzung
- stellenweise Veränderung der Oberflächenform durch Bodenaufschüttung bzw. –Abtrag
- aber auch: Strukturaneicherung entlang südwestlichem Ortsrand

Unter Einbezug der genannten Maßnahmen und des im folgenden Kapitel ermittelten zu erbringenden Ausgleichs wird sich die Planung gut in die Umgebung einfügen und die Auswirkungen der Maßnahme minimiert.



7.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
(Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 19 BNatSchG)

Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten Fassung von Januar 2003.

7.7.1 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen nach Bestandskategorien

Die Abstufung der Kategorien lautet - mit aufsteigender Bedeutung - wie folgt: I unten, I oben, II unten, II oben, III

Schutzgut	Kurzbeschreibung	Einstufung
Arten und Lebensräume	Bereiche mit Busch-/Strauchvegetation, Obstwiesen, Gärten, Ackerland, Grünland, Grünflächen unter intensiver Nutzung, Kiesflächen, teilversiegelte Flächen	II u I o I u
Boden	lehmiger Kies, Versickerungsleistung gering, stark überprägt durch landwirtschaftl. Nutzung großflächig versiegelte Bereiche	II u I u
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen durch Landwirtschaft, Versickerungsfähigkeit gering	I o
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen (durch Gefälle der Fläche vom Ortsbereich weg)	I o
Landschaftsbild	bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden Eingrünungsstrukturen im Westen des Gebiets	II u

Unter Berücksichtigung aller Schutzgüter erfolgt die Einteilung des Gebiets in Wertkategorien (Abb. folgende Seite):

Bereits voll versiegelte Flächen (Gebäude, Pflasterflächen, Asphalt) werden aus der Eingriffsermittlung entnommen. (**im Plan grau**)

Bekieste, teilbefestigte Flächen (**im Plan beige**) werden mit der Wertkategorie I gewertet. Ebenso werden Ackerflächen, gepflegte Grünflächen im direkten Gebäudeumfeld sowie Grünlandbereiche (**im Plan hellgrün**) gewertet.

Bereiche mit teils wertvollem Baumbestand,



Obstwiesen und Bereiche mit Strauch-/Buschbestand (im Plan dunkelgrün) werden der Kategorie II zugeschlagen.



Abbildung: Flächenkategorien, ohne Maßstab

7.7.2 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplanes

Die Planung sieht im Gebiet eine Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen in einer Größe von ca. 17.018 m² und einer festgesetzten Grundflächenzahl von ca. 0,26 vor.

Damit ist der gesamte Eingriff als Eingriffstyp B (niedriger bis mittlerer Versiege-



lungsgrad) einzustufen.

Beschreibung	Flächengröße	Eingriffstyp
Gesamtfläche Bebauungsplan	ca. 28.948 m ²	
Gemeinbedarfsfläche mit GRZ < 0,35	ca. 17.018 m ²	Typ B
Gesamteingriff	ca. 17.738 m ²	
kein Eingriff im Sinne der Eingriff/Ausgleichregelung	ca. 11.210 m ²	



Abbildung: Eingriffsschwere, ohne Maßstab



Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist in vorausstehender Karte **rot schraffiert** eingezeichnet.

Im Rahmen der Neuorganisation der Fläche werden Neubauten und Ersatzbauten errichtet, Erschließungsflächen und Stellplätze angelegt und weitere bauliche Maßnahmen vorgenommen.

Zudem werden teilweise bestehende Gebäude und Flächen abgebrochen und entsiegelt.

Insgesamt weißt das geplante Gebiet nach Abschluss der Planungen ein GRZ von ca. 0,26 auf.

Die Eingriffsschwere ist somit als schwer, der Eingriff als Typ B einzustufen

7.7.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Durch die Überlagerung von Bestandskategorie und der Eingriffsschwere ergibt sich entsprechend der Matrix auf Seite 13 des Leitfadens die Kombinationen A I bzw. A II. Diesen Kombinationen ist jeweils ein bestimmter Kompensationsfaktor zugeordnet. Im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplanung sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzusehen, die somit eine Anwendung eines niedrigen Kompensationsfaktors rechtfertigen:

geringer Versiegelungsgrad durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Erschließungsflächen

Bündelung von Erschließungswegen

Rückhaltung/Versickerung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung

Durchgrünung der bebauten Bereiche

Baumüberstellung von PKW-Stellplätzen

Rücksichtnahme auf **wertvolle Bestandsstrukturen**

TYP	Art des Eingriffs	Fläche in m ²	Faktor	Ergebnis in m ²
A II	Gemeinbedarfsfläche auf Flächen der Wertkategorie II (im Plan dunkelrot)	ca. 1.980 m ²	0,5	ca. 990 m ²
A I	Gemeinbedarfsfläche auf Flächen der Wertkategorie I (im Plan hellrot)	ca. 10.058 m ²	0,2	ca. 2.012 m ²
	Eingriff auf bisher voll versiegelten Flächen (im Plan grau)	ca. 5.700 m ²		
Bedarf	Ausgleichsflächen	ca. 17.738 m ²		ca. 3.002 m²



Die Berechnung des Bedarfs an Ausgleichsflächen erfolgt nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der ergänzten Fassung.

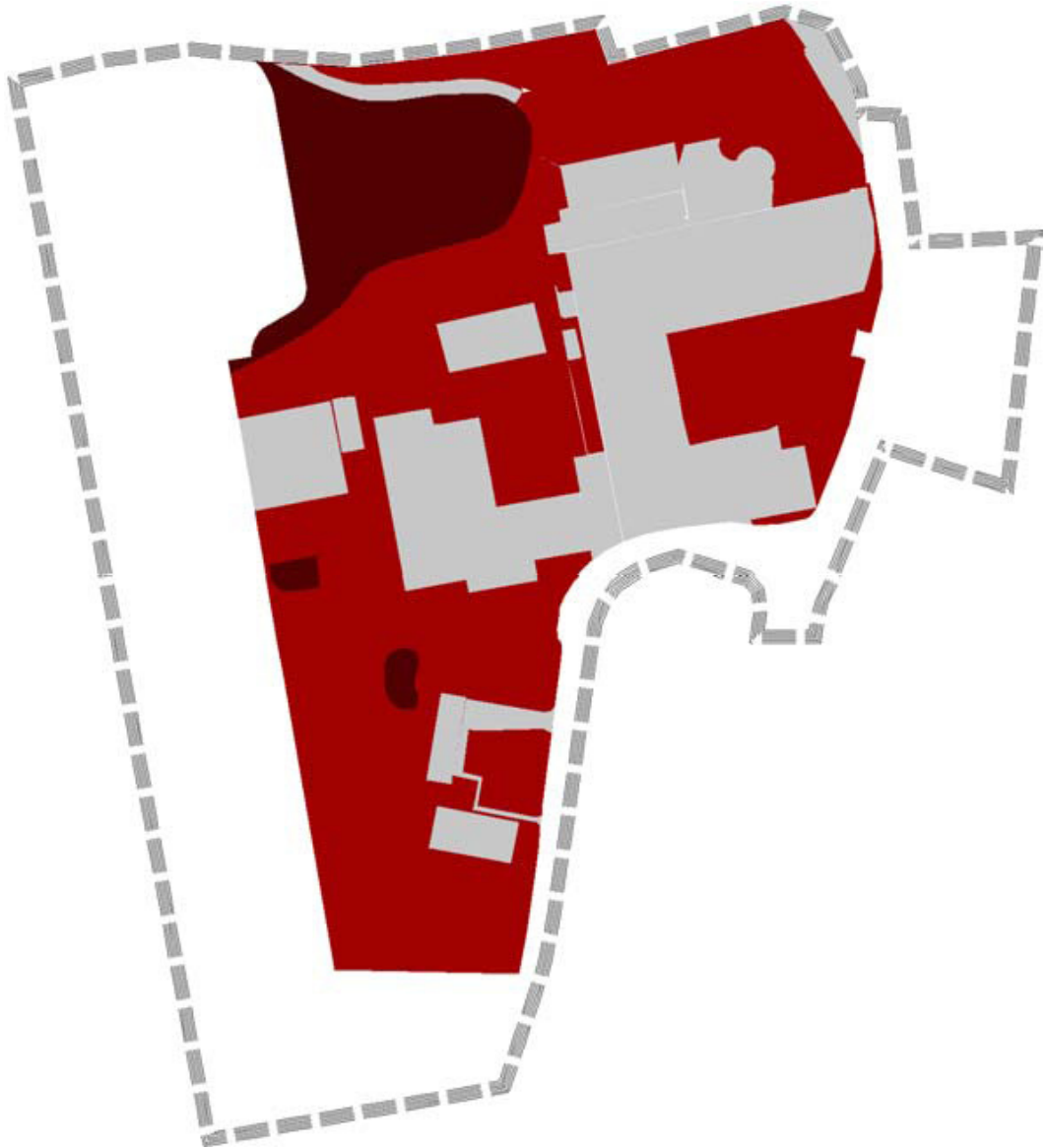


Abbildung: Überlagerung Eingriffsschwere und Flächenkategorien, ohne Maßstab

Bauliche Eingriffe auf bereits überbauten/voll versiegelten Flächen wurden in der Berechnung nicht berücksichtigt.
Gemäß Überlagerung der Eingriffsschwere und der Bestandsflächenkategorien



ergibt sich ein **Gesamtbedarf an Ausgleichsflächen** in Höhe von **ca. 3.002 m²**.

Laut Leitfaden, Seite 11, können "Flächen, die keine erhebliche Umgestaltung erfahren" aus der Betrachtung entnommen werden. Analog werden die Flächen außerhalb der Gemeinbedarfsfläche als im schlechtesten Fall unverändert angenommen und aus der Berechnung entnommen.

7.7.4 Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Es ergibt sich ein **Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.002 m²**. Dieser soll vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan setzt dazu Flächen im Südwesten des Planungsgebiets fest. Insgesamt stehen dazu Flächen im Umfang von **ca. 3.731 m²** zur Verfügung. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden Maßnahmen festgelegt, die auf diesen Flächen zum Ausgleich des Eingriffs vorgenommen werden.

Am westlichen Rand der Ausgleichsfläche ist mit lockeren Heckenstrukturen eine Ortsrandeingrünung zu schaffen, die aus heimischen Sträuchern und Bäumen mit möglichst autochtoner Herkunft besteht. Der Baumanteil soll 5 % - 10 % betragen.

Auf den restlichen Flächen ist eine Salbei-Glatthafer-Wiese anzulegen. Dafür ist autochtones Saatgut der Region H zu verwenden oder Mähgut geeigneter Spenderflächen aus dem Landkreis aufzubringen. Die Wiesen sind 2x jährlich zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor Ende Juni durchgeführt werden, der zweite im Spätherbst. Das Mähgut ist zu entfernen, sowohl organische als auch mineralische Düngung ist nicht zulässig.

Kleinere Baumgruppen dienen der Strukturanreicherung auf den Wiesenflächen. Insgesamt ist jedoch nicht mehr als ein Drittel der Wiesenfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Maßgeblich für die Berechnung des Drittels ist die Krone der ausgewachsenen Bäume.

Die Gehölzauswahl soll sich an den Arten des Eichen-Hainbuchenwaldes orientieren oder kann aus Wildobstarten bestehen.



Abbildung: vorgesehene Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen zur Pflanzung und Erhalt von Gehölzen, ohne Maßstab

7.8 Hinweise zum Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu ermitteln und ggf. durch



geeignete Maßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Als Maßnahme zur Überwachung ist eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen und Begrünung sowie der unvorhergesehenen Auswirkungen durch den Verkehr, insbesondere der Stellplatzsituation, vorgesehen.

Für die übrigen im Umweltbericht beschriebenen Umweltauswirkungen sind keine Überwachungsmaßnahmen vorzusehen, da hier unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

7.9 Zusammenfassung

Die bisher durch die LfL genutzten Versuchs- und Gebäudeflächen sollen durch Neubau eines Schulgebäudes, Anlage von benötigten Stellplätzen und der Neuorganisation von Erschließungs- und Freiflächen zu einem "Grünen Zentrum" mit landwirtschaftlichen Bildungs-, Forschungs- und Verwaltungseinrichtungen werden. Die Planung berücksichtigt den landschaftlichen und naturschutzfachlichen Wert der Fläche und gleicht mögliche Verschlechterungen bezüglich dieses Wertes aus. Es ist von einer **guten Eingliederung der geplanten Flächen und Bauten in die Umgebung** auszugehen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bedingungen und Maßnahmen wird die Planung an dieser Stelle befürwortet.



Verkehrsuntersuchung Grünes Zentrum Puch

Erläuterungsbericht November 2009

Lang+Burkhardt Verkehrsplanung und Städtebau
Sandstraße 31
80335 München

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

(Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)

vom 21.09.2009

Bericht Nr. 209015 / 2

Ingenieurbüro Greiner
Grubmühlerfeldstraße 54
82131 Gauting

BAUGRUNDERKUNDUNG / GUTACHTEN Grünes Zentrum Puch

vom 16. November 2009

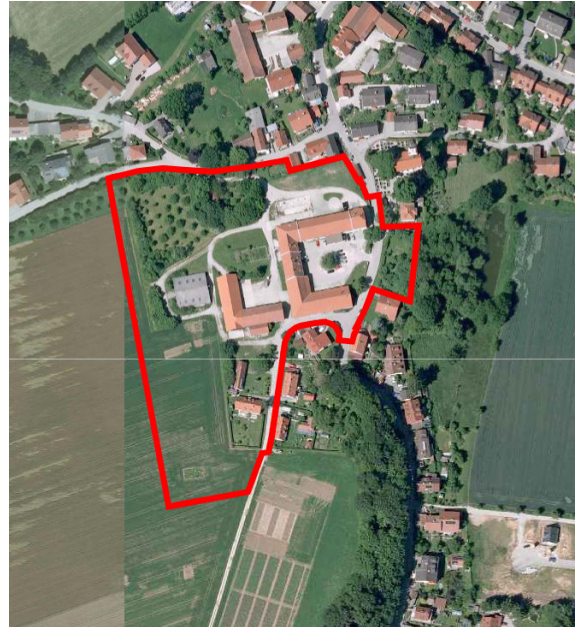
PROJEKT-NR.: B 29041

Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH
Hofstattstraße 28
86919 Utting



10

Bebauungsplan P8 „Grünes Zentrum“



Fassung 29.03.2011

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

10.1 Anlass der Planung

Auf dem Gelände des Staatsgutes (Fl.-Nr. 141, Gemarkung Puch) ist die Errichtung des so genannten "Grünen Zentrums" geplant, in dem das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), die Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL), die Landwirtschaftsschule (LS), sowie der Bayerische Bauernverband (BBV), die Waldbauernvereinigung (WBV) und die Brucker Dienstleistungs AG (ehemals Maschinenring) zusammengeführt werden.

Das "Grüne Zentrum" soll somit die **land- und forstwirtschaftlichen Einrichtungen** der Landkreise Fürstenfeldbruck, Dachau und Landsberg am Lech mit den bäuerlichen Selbsthilfeeinrichtungen **an einem Standort konzentrieren**.

10.2 Ausgangslage

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

Das Staatsgut befindet sich zentral im Ortsteil Puch, ca. 3 km nordwestlich der Stadtmitte von Fürstenfeldbruck, auf der Hangkante unweit der Kirche gelegen. Im Norden, Osten wie im Süden grenzen bebaute Gebiete an und im Westen landwirtschaftliche Flächen. Im Osten befindet sich die denkmalgeschützte Kirche Sankt Sebastian.

Der Bereich ist mit einem U-förmigen Hauptgebäude und mehreren Nebengebäuden bebaut. Zusammenhängender **Baumbestand** findet sich vor allem im Nordwesten entlang der Abt-Thoma-Straße und im Zwetschgengarten östlich der Kaiser-Ludwig-Straße. Ansonsten sind noch einzelne erhaltenswerte Bäume verstreut im Plangebiet vorhanden.

Die Kirche, der Innenhof des Staatsguts und der Zwetschgengarten bilden in ihrem Zusammenspiel **einen zentralen Ortsbereich von Puch**, der das Dorfleben prägend mitbestimmt. Um eine dem Ort angemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen hält es die Stadt Fürstenfeldbruck für erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine städtebaulich und Ortsbild verträgliche Anordnung der geplanten Neubauten und Nebenanlagen gewährleistet, Ziele, die im Rahmen der Dorferneuerung für diesen Ortsbereich formuliert wurden, berücksichtigt, den Zwetschgengarten östlich der Kaiser-Ludwig-Straße und die schützenswerte Streuobstwiese im nordwestlichen Bereich an der Abt-Thoma-Straße erhält, eine Ortsrandeingrünung im Westen entwickelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf den Stadtteil Puch minimiert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von **ca. 2,9 ha**.

Die geplanten Nutzungen des "Grünen Zentrums" entsprechen einer Gemeinbedarfsnutzung von überörtlicher Bedeutung, die sich weder aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (MD) noch aus dem Entwurf zur FNP-Neuaufstellung (M) entwickeln lassen. Zur planungsrechtlichen Absicherung hat die Stadt Fürstenfeldbruck die **58. Änderung des Flächennutzungsplans** ins Verfahren geführt; die Genehmigung wurde von der Regierung von Oberbayern am 25.10.2010 erteilt.



10.3 Verfahrensablauf

In der Sitzung des Stadtrates vom 31.03.2009 wurde beschlossen, den Bebauungsplan P 8 "Grünes Zentrum" aufzustellen; am 22.09.2009 wurde dem vorgelegten Vorentwurf zugestimmt.

In der Zeit vom 05.11.2009 – 07.12.2009 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 10.02.2010 wurde der Entwurf in der Fassung vom 10.02.1020 gebilligt.

Für den Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 25.05.2010 – 24.06.2010 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung des Stadtrats vom 29.03.2011 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

10.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Es befindet sich **kein Schutzgebiet** innerhalb des Planungsgebietes. Für den Planbereich sind keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt.

Schutzgüter

Die bestehenden Lebensräume mit Anschluss an die freie Landschaft werden weitgehend erhalten (Obstwiese im Nordwesten) und mit ausgedehnten Ortsrandeingrünungen ergänzt. Bei den Bodenuntersuchungen traten Münzfunde zu Tage, die gesichert wurden. Die gewählte Gebäudeanordnung nimmt Rücksicht auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes indem der Baukörper der Landwirtschaftsschule außerhalb der Blickachse zur Kirche nahe an die Abt-Thoma-Straße gerückt wird und die sonstige Bebauung sich weitgehend am historischen Ortsgrundriss



orientiert. Der an der Abt-Thoma-Straße weggefallene Baumbestand wird im Rahmen der Ausgleichsberechnung berücksichtigt und innerhalb der ausgedehnten Ortsrandeingrünung sowie weiteren Baumpflanzungen im Gelände angemessen ersetzt. Zusätzlich werden durch weitere Festsetzungen die Belange von Natur und Landschaft und die Ergebnisse des Umweltberichts berücksichtigt, wie z.B. weitgehender Erhalt der Obstwiese und der Gehölzstrukturen am westlichen Ortsrand, Erhalt der sonstig vorhandenen Großbäume, Erhalt des sog. Zwetschgengartens und weitgehende Begrünung des Innenhofs und der Freiflächen nördlich des Hauptgebäudes. Durch Minimierung der Neuversiegelung und Entsiegelung, Sammlung und Rückhaltung von Oberflächenwasser in Gräben und Rigolen, sowie vollständiger Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück werden auch die Schutzgüter Boden und Wasser ausreichend berücksichtigt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung, bleibt die derzeitige Nutzung erhalten. Mit der Planung werden diese Nutzungen ergänzt. Besonders durch grünordnerische Maßnahmen wird gewährleistet, dass der Charakter des Gebiets erhalten, eine einheitliche Gestaltung geschaffen und eine bestmögliche **Eingliederung in das ländliche Umfeld** erreicht wird.

Der naturschutzrechtliche **Ausgleich** erfolgt **vollständig im Plangebiet**. Der Bebauungsplan setzt dazu Flächen im Südwesten des Planungsgebiets fest. Insgesamt stehen dazu Flächen im Umfang von ca. 3.731 m² zur Verfügung. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden Maßnahmen festgelegt, die auf diesen Flächen zum Ausgleich des Eingriffs vorgenommen werden.

Als Maßnahme zur **Überwachung** ist eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen und Begrünung sowie der unvorhergesehenen Auswirkungen durch den Verkehr, insbesondere der Stellplatzsituation, vorgesehen. Für die übrigen im Umweltbericht beschriebenen Umweltauswirkungen sind keine Überwachungsmaßnahmen vorzusehen, da hier unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.



10.5 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung

Die Stadt Fürstfeldbruck hat bei der Konzeption des Entwurfs die aus der geplanten neuen Nutzung resultierenden Anforderungen ebenso berücksichtigt, wie die, ihr zum Zeitpunkt des Verfahrens, bekannten sonstigen Belange. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird die **grundlegende Planungskonzeption nicht angezweifelt**. Die vorgebrachten Einwände von den Behörden und Anwohnern beziehen sich im wesentlichen auf folgende Punkte:

- a) Den Standort und die Rahmenbedingungen der Feuerwehr
- b) Die ortsgestalterischen und örtlichen Belange
- c) Die bauliche Gestaltung und Lage der Landwirtschaftsschule
- d) Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Ortsteil Puch
- e) Die Nutzungsfestlegungen zum Zwetschgengarten

Feuerwehr

In den bestehenden Gebäuden in Puch ist neben der Landesanstalt für Landwirtschaft auch die Freiwillige Feuerwehr Puch untergebracht. Im Zuge der sich konkretisierenden Planungsvorstellungen, hat sich der Freistaat Bayern entschlossen, die bestehenden Gebäude weitgehend abzureißen. Da kein Alternativstandort zur Verfügung steht, hat die Stadt Fürstfeldbruck zunächst einen Verbleib der Feuerwehr auf dem Gelände vertreten. Zwischenzeitlich ist klar geworden, dass die in der Maschinenhalle zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen, um die Feuerwehr angemessen unterzubringen. Am 31.08.2010 hat der Stadtrat daher einen Grundsatzbeschluss gefasst, der den **Neubau eines Feuerwehrgerätehauses außerhalb des Grünen Zentrums** zum Inhalt hat. Daher wird auf die Sicherung eines Standorts innerhalb des Bebauungsplanes verzichtet.

Ortsgestalterische Belange

Unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und ortsgestalterischer Belange sichert der Bebauungsplan daher mit den Festlegungen der Baulinien, Bauräume, der Wand- und Firsthöhen, dass der **historische Ortsgrundriss weitgehend erhalten** bleibt. Der anstelle des abgebrochenen Hauptgebäudes neu entstehende 3-flügelige Verwaltungsbau wird an der nahezu gleichen Stelle errichtet, wie das vorhandene Klostergut. Die zusätzlich errichte-



ten Gebäude werden so angeordnet, dass die Blickachse von Westen zur Kirche nicht eingengt wird. Die Firsthöhe der Landwirtschaftsschule und Maschinenhalle bleiben deutlich unter der des Hauptgebäudes, sodass die im Bestand klar ablesbare Abstufung von Hauptgebäude zu Nebengebäuden auch zukünftig erhalten bleibt.

Landwirtschaftsschule

Den vorgebrachten Bedenken zur baulichen Gestaltung und Lage der Landwirtschaftsschule wird nur teilweise entsprochen.

Die äußere Gestaltung des Schulgebäudes resultiert stark aus dem inneren Grundriss, der in erster Linie funktionalen Überlegungen folgt. Wegen der Hanglage besteht nur die Möglichkeit einer Belichtung von Norden; daher sind hier große Fensterflächen notwendig, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Für die Fassaden ist überwiegend die Verwendung von Holz geplant, so dass im Zusammenspiel mit dem lang gestreckten **Baukörper**, eine Gestaltung entsteht, die **mit Gebäuden der Umgebung** durchaus **vergleichbar** ist.

Verkehr

Die geäußerten Bedenken zum Verkehr betreffen die steigende Verkehrsbelastung in ganz Puch als auch direkt im Nahbereich des Grünen Zentrums, die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Radwegen, die Stellplatzproblematik sowie die Verkehrssicherheit der Fußgänger. Die Bedenken konnten im Zuge des Verfahrens weitgehend ausgeräumt werden. Die Stadt Fürstfeldbruck hat hierzu ein Verkehrsgutachten und eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt sowie eigene Konzepte zusammen mit den künftigen Nutzern erarbeitet. Nach den Ergebnissen der Untersuchungen wird zwar eine **Zunahme des Verkehrs** stattfinden, die Verkehrszählung und Verkehrsprognose als auch die schalltechnische Untersuchung bestätigen jedoch die Verträglichkeit.

Auch im Nahbereich des Grünen Zentrums werden **keine massiven Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs** erwartet, da die umliegenden Straßen eine geringe Ausgangsbelastung besitzen und der Zu- und Abfahrtsverkehr des Grünen Zentrums überwiegend in eng begrenzten Zeitfenstern stattfindet. Die Nutzungen des Grünen Zentrums besitzen zudem keine Nacht- und Wochenendrelevanz, sodass zu diesen Zeiten keine Veränderung zur heutigen Situation stattfinden wird.

Die Verkehrszunahme bewirkt nur eine **unwesentliche Pegelerhöhung** und die schalltechnischen Orientierungswerte in der Bauleitplanung werden eingehalten.

Angesichts der geringen Ausgangsbelastungen und der Tatsache, dass der



durch das Grüne Zentrum zusätzlich entstehende Verkehr verträglich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann, sind **alternative Trassenführungen** außerhalb der Ortslage mit den negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, Natur und Landschaft als auch hohem Kostenaufwand für Grunderwerb, Planung und Bau **weder notwendig noch vertretbar**.

Der Umbau der Kaiser-Ludwig-Straße sieht vor, den öffentlichen Straßenraum auf durchgängig 7,0 m zu erweitern. Dies schafft den Raum für eine Fahrbahn in einer Breite von 5,50 m und einen Gehweg von 1,50 m Breite. Mit dieser Maßnahme wird in dem kurvigen Straßenbereich die **Verkehrssicherheit, vor allem für Fußgänger erhöht**.

Die Landesanstalt für Landwirtschaft benötigt aufgrund ihres Tätigkeitsfeldes einen direkten Anschluss an landwirtschaftliche Flächen. Unter diesen Voraussetzungen **scheiden innerstädtische Standortalternativen** mit möglicherweise besserer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr **aus**. Der motorisierte Individualverkehrsanteil des Ziel-/Quellverkehrs wird nach der Verkehrsprognose bei 90 % oder sogar noch darüber liegen. Von den Trägern des "Grünen Zentrums" sind zur Zeit keine Maßnahmen vorgesehen bzw. wurden keine organisatorischen Konzepte angedacht, die eine geänderte Verkehrsmittelwahl für die Mitarbeiter zum Ziel haben. Das Grüne Zentrum ist mit einer Buslinie und Fahrradweg erreichbar. Dieses Angebot wird angesichts der o.g. Ausgangslage als ausreichend erachtet.

Die Anzahl der Stellplätze wird anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Fürstfeldbruck und von Berechnungen des Verkehrsgutachters speziell für die Nutzungen des Grünen Zentrums festgelegt. Mit den zur Verfügung stehenden **Stellplatzkapazitäten** wird der **durchschnittliche Stellplatzbedarf abgedeckt**. Bei Sonderveranstaltungen oder in jahreszeitlich bedingten Spitzenzeiten stehen zusätzlich mit Schotterrasen befestigte Grünstreifen entlang der beiden Feldzufahrten zur Verfügung. Weitere Kapazitäten bestehen im Betriebshof. Dieses Stellplatzkonzept stellt sicher, dass Beeinträchtigungen des örtlichen Verkehrs durch parkende Fahrzeuge in den angrenzenden Straßen sowohl im Normalbetrieb als auch bei Sonderveranstaltungen vermieden werden.

Zwetschgengarten

Die Stadt Fürstfeldbruck hat von Anbeginn der Planungen die öffentliche Zugänglichkeit des Zwetschgengartens betrieben. Im Bebauungsplan ist der Zwetschgengarten folgerichtig als **öffentliche Grünfläche** mit Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzt; zudem befindet sich dort der Standort für den **Maibaum**.

