

# **STADT FÜRSTENFELDBRUCK**

**LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

## **NR. 12/3-2** **„Nördliche Marthabräustraße“**

### **B e g l a u b i g t e   A b s c h r i f t**

**Planverfasser:**

**ARCHITEKTURBÜRO SKORKA**

Manuela Skorka Dipl.-Ing.  
Architektin + Stadtplanerin  
Bichlmairstr. 8  
82061 Neuried

**Terrabiota**

Dipl.-Ing. Christian Ufer  
Landschaftsarchitekt  
Kirchplatz 8  
82319 Starnberg

**Datum:**

**27.09.2011**

# Planzeichnung M 1:1000



## Satzungspräambel

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); sowie deren Anlage (Nummerierung der Planzeichen), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl S. 66), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400),

diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Änderungen.

### A. FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

1.2. Nicht zulässig sind:  
- die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

#### 2. Wohneinheiten

2.1. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:  
- für Einzelhäuser max. 2 Wohnungen und  
- für Doppelhäuser/Hausgruppen max. 1 Wohnung.

#### 3. Mindestgrundstücksbreite

3.1. Die Mindestbreite von Baugrundstücken bei den Hausgruppen beträgt 5 m.

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

4.1. GR 165 Maximal zulässige Grundfläche, hier z.B. 165 m<sup>2</sup>.

4.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind die mittleren Hausgruppen (Reihenmittelhaus), hier darf die Grundflächenzahl bis 0,80 überschritten werden.

4.3. Die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Platzflächen, Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen, soweit sie nicht im Gehflächenbereich liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. Ä.) ausgeführt werden.

#### 5. Gebäudehöhen

5.1. **WH 6,5** Die maximale traufseitige Wandhöhe von 6,5 m, gemessen am dem Baufenster zugehörigen, festgelegten Punkt, darf in keinem Punkt überschritten werden.

5.2.  Festgelegter Punkt des Baufensters, gemessen vom natürlichen Gelände aus.


Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 3/47
--	------------------------------	----------------------------	------------


## 6. Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 2008 wird angeordnet.

## 7. Baugrenze, Bauweise

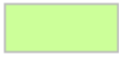
7.1.  Baugrenze

7.2.  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

7.3.  Nur Hausgruppen zulässig.

## 8. Verkehrsflächen

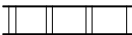
8.1.  Öffentliche Verkehrsfläche

8.2.  Straßenbegleitgrün

8.3.  Straßenbegrenzungslinie


8.4.  Befestigte Feuerwehrezufahrt


## 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte


9.1.  Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der rückwärtigen Grundstücksanlieger, sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.


## 10. Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Gemeinschaftsanlagen

10.1. Garagen und Stellplätze dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den festgesetzten Flächen errichtet werden.

10.2.  Umgrenzung von Flächen für Garagen

10.3.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

10.4.  Gemeinschaftsstellplätze für Baugebietsteilfläche auf Flur-Nr. 1408

10.5.  Fläche für Gemeinschaftsmülltonnen.

10.6. Nebengebäude  
Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum und einer Wandhöhe von max. 3,0 m zulässig. Dabei ist der Vorgartenbereich, auf eine Tiefe von 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, freizuhalten.

## 11. Gestaltung der Gebäude

### 11.1. Baukörper

Die Firstrichtung muss parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Doppelhäuser und Hausgruppen gelten als gestalterische Einheit.

### 11.2. Dachformen

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 42° zulässig.

### 11.3. Geländeänderungen

Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen (Neigung  $\leq 1:3$ ) oder Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5 m auszugleichen.

### 11.4. Einfriedungen


11.4.1. Entlang der öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrsflächen und Marthabräustraße) sind nur Holz- oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,2 m, gemessen von der Gehsteigoberkante, zulässig. Gegebenenfalls erforderliche Sockel dürfen eine Höhe von 10 cm nicht überschreiten, zwischen Sockeloberkante und Zaununterkante muss ein Raum von mindestens 8 cm verbleiben.

11.4.2. Die Stellflächen für Mülltonnen sind im straßennahen Bereich in die Einfriedung zu integrieren, so dass die Einfriedung straßenseitig optisch durchläuft. Bei Maschendrahtzäunen ist das Müllhaus um mindestens 1 m von der öffentlichen Fläche abgesetzt zu platzieren, der Zwischenraum ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.


## 12. Versorgungsflächen


12.1. Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind, in der Flucht der Einfriedung liegen oder baulich integriert sind. Wenn die Anlagen der privaten Versorgung dienen, sind diese auf Privatgrund unterzubringen.

## 13. Grünordnung

13.1.  zu erhaltende Bäume

13.2.  Private Grünfläche - Gliederungsgrün

13.3.  Fläche mit Pflanzgeboten und Nutzungseinschränkung  
Auf den privaten Grundstücksflächen mit Pflanzgeboten und Nutzungsbeschränkungen ist je 20 m<sup>2</sup> Fläche ein heimischer Laubstrauch zu pflanzen und zu erhalten (siehe Vorschlagsliste unter Hinweisen). In diesen Flächen ist je 100 m<sup>2</sup> ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Diese Flächen sind bei der Berechnung der zu pflanzenden Laubbäume gem. Ziffer 13.5 nicht mit einzurechnen. In diesen Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.

13.4.  In den „Vorgarten“-Bereichen sind je 15 lfm ein heimischer Baum mind. 2. Ordnung zu pflanzen sowie mind. 2 heimische Laubsträucher (vgl. Vorschlagsliste in der Begründung). In diesem Bereich sind auch mit max. 10 %-Anteil Eiben – *Taxus baccata* zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen und Koniferen (z.B. Thujen; Ausnahm: Eiben) auf diesen Flächen ist nicht gestattet.

13.5. Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum (1. oder) 2. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten (vgl. Vorschlagsliste in den Hinweisen). Die Hälfte der zu pflanzenden Laubbäume kann durch je 2 Obstbäume in Hochstammqualität anstelle eines Laubbaumes ausgeführt werden. Die Mindest-Pflanzgrößen betragen Stammumfang 20-25 cm für Laubbäume sowie Stammumfang 16-18 für Obstgehölze. Zur Pflanzung festgesetzte Bäume sowie vorhandene Bäume mit einem entsprechenden Mindeststammumfang sind hierbei einzurechnen.

#### 14. Immissionsschutz

Gemäß DIN 4109<sup>1</sup>, Tabelle 8 sind an den farblich festgesetzten Fassadenabschnitten folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$ ) einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

- blau markierten Fassaden:  $R'_{w,res} > 40$  dB
- rot markierten Fassaden:  $R'_{w,res} > 35$  dB

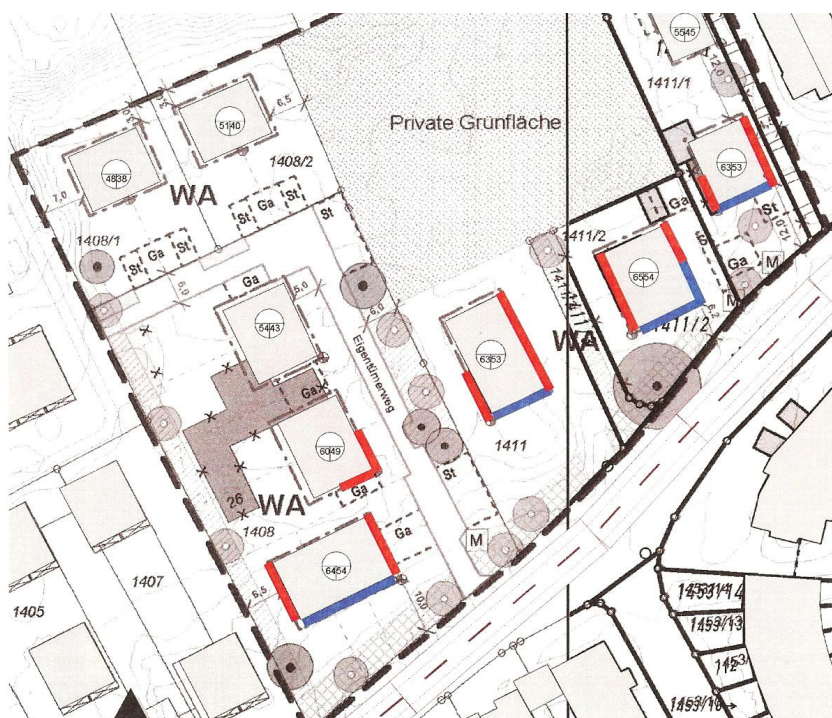


Abbildung 1: Detailplan Immissionsschutzfestsetzung

#### 15. Sonstige Festsetzungen

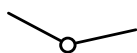
15.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.2.  **12,0** Maßangabe in Metern, z. B. 12,0 m

<sup>1</sup> **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau“ (Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AllMBI.1991 S.220

## B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 24



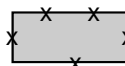
Vorgeschlagener Baukörper



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze / Baugrundstück



Aufzuhebende Grundstücksgrenze



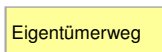
Abzubrechende Gebäude

1408

Flurnummer, z.B. 1408



Vorhandene Höhenlinien über NN im 25-cm Höhen-Abstand.  
Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der  
Planfertigung und wird als natürliches Gelände betrachtet.



Eigentümerweg



Standortvorschlag für Baumpflanzungen (Arten siehe Vorschlagsliste)

### 2. Plangrundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt.

Für den Bereich wurden Höhenlinien aus dem Digitale Geländemodell des Bayerischen Landesvermessungsamtes (DGM 2 x 2 m) generiert.

Der Baumbestand wurde auf Grund von Ortsbegehungen und Luftbildauswertung vom Planfasser ergänzt.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit gegeben. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen

### 3. Örtliche Bauvorschriften

Auf die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ und die „Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck (Dachgaubensatzung - DachgS)“ wird hingewiesen.

Auf Grund des § 6 Abs. 8 der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ ist „vor Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten“. Dies ist im Bereich des Eigentümerwegs nicht möglich, hier gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### 4. Grundfläche

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen soll die festgesetzte Grundfläche entsprechend aufgeteilt werden.

## 5. Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

## 6. Energieversorgung

Vorrangig soll das Fernwärmenetz als nachhaltige, dezentrale Energiequelle über das vorhandene Erschließungsnetz genutzt werden.

## 7. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

## 8. Hinweise zur Grünordnung

Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Anträge im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizugeben, in dem die durch Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort darzustellen sind.

Auf die DIN 18920<sup>2</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist nötig, dass keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

## 9. Pflanzlisten

### 9.1. Bäume I. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (event. Sorte)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Steil-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

### 9.2. Bäume II. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aria	Mehlbeere
	alle heimischen, fruchtenden Obstbaumarten
	je nach dem auch Zierobst

### 9.3. Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hatriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn (Feuerbrand! Nicht in die Nähe von Acker)
Ligustrum vulgare	Liguster

<sup>2</sup> **DIN 18920:** Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002-08, Beuth-Verlag Berlin



Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rosa canina	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	vielblütige Rose
Sambucus nigra	Hollunder
Strauchrosen	
Ribes in Arten	
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

sowie alle Obstbeerensträucher. Auch nicht heimische Blütensträucher, jedoch darf der Anteil 30% nicht überschreiten

#### 9.4. Fassadenbegrünung

An fensterlosen Fassaden sind Rank- und Schlingpflanzen aus folgender Artenliste zu pflanzen

Clematis	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie (bedingt, da saure Böden und hier Kalk)
Lonicera	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata,	
quinquefolia	Wilder Wein
Kletterrosen	
Vitus	Wein

An Süd- oder Westfassaden Spaliere mit Obstbäumen

#### 10. Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises Fürstenfeldbruck. Für die Verwertung organischer Abfälle auf den Grundstücken sollen Kompostiermöglichkeiten vorgesehen werden.

#### 11. Unterirdische Leitungen und Pflanzung von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Leitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei den Baumaßnahmen entsprechend den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu schützen. Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen sind ausreichend Abstände bzw. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### 12. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Dieser gibt eine Bauhöhe von maximal 541,80 m ü.NN vor.

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. 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen im Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

#### 13. Feuerwehruzufahrten

Bei dem Eigentümerweg und Grundstückszufahrten handelt es sich z.T. um Feuerwehruzufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr. Es muss gewährleistet sein, dass diese jederzeit von Notfall- und Versorgungsfahrzeugen o.ä. ungehindert befahrbar sind und von parkenden Pkws freigehalten werden.

Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 100 kN (entspricht ca. 10 t)

gewährleistet ist (DIN 14090<sup>3</sup>). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072<sup>4</sup>) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichttraumprofil) und Länge benutzbar sein.

#### 14. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck/Stadt Fürstenfeldbruck) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### 15. Wasserwirtschaft

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>5</sup> ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.01.2000 GVBl. NR 3/2000) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Es wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck verwiesen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit oberflächennah versickert werden. Nach der MWFreiV sollte das gesammelte Niederschlagswasser deshalb flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Eine Versickerung über Sickerschächte setzt voraus, dass im Schacht eine Filterschicht eingebracht wird, deren Oberkante einen Abstand von mindestens 1,5m zum mittleren GW-Höchststand aufweist.

Der Grundwasserspiegel liegt nach Aussagen der Stadtverwaltung bei ca. 8m unter der Geländeoberkante. Das Grundwasser wird daher von der Bebauung nicht tangiert.

#### 16. Schallschutz / Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen

##### 16.1. Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen

Da die Schalldämmung von Fenstern nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, werden an den rot und blau markierten Fassaden an allen Schlaf- und Kinderzimmern, mit Fenstern ausschließlich zur stark lärmbeaufschlagten Seite hin, schalldämmte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen empfohlen. Die Belüftungseinrichtungen können entfallen, sofern Wintergartenkonstruktionen vor diesen Aufenthaltsräumen vorgesehen werden.

Es wird empfohlen den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel bei Vorliegen der Eingabeplanung gemäß der VDI-Richtlinie 2719<sup>6</sup> zu führen.

##### 16.2. Sport- und Freizeitgeräusche (Festplatznutzung)

Bei einer Volksfest- und Festzeltnutzung werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte in bestimmten Beurteilungszeiträumen teilweise überschritten. Finden diese Überschreitungen an nur bis zu 18 Tagen im Jahr statt, so können diese gemäß 18. BImSchV im Rahmen der seltenen Ereignisse (vgl. Punkt 3.2 der Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 207046/3 vom 13.06.2007) beurteilt werden. Die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte können hierzu dann eingehalten werden.

<sup>3</sup> **DIN 14090:** „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2003-05, Beuth Verlag Berlin; AImBl. 1998 S. 918

<sup>4</sup> **DIN 1072:** „Straßen- und Wegbrücken, Lastannahmen“, Ausgabe: 1985-12, Beuth Verlag Berlin

<sup>5</sup> **DIN 1986:** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

<sup>6</sup> **VDI-Richtlinie 2719:** Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabe 1987-08, Beuth Verlag Berlin

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 10/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

**17. Eigentümerwege**

Eine Beleuchtung des Eigentümerwegs ist von den Eigentümern herzustellen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

**18. Bodenbeschaffenheit**

Eine Bodenuntersuchung erscheint auf der Grundlage der vorliegenden Daten der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern nicht erforderlich. Gemäß dieser handelt es sich beim gesamten Bereich der Hochterrasse der Amper um einen Boden mit hoher Durchlässigkeit, so dass im Hinblick auf Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser keine Probleme zu erwarten sind.

Auch nach Aussage der Verwaltung sind in der Umgebung Kiesböden und damit beste Versickerungsbedingungen vorhanden. Probleme sind aus der Umgebung nicht bekannt.

Fürstfeldbruck, den 30.04.2012

25.04.2012

gezeichnet

gezeichnet

.....

.....

Sepp Kellerer

Dipl.-Ing. Manuela Skorka

Oberbürgermeister

Planverfasserin

Siegel

# STADT FÜRSTENFELDBRUCK

## LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

### NR. 12/3-2

## „Nördliche Marthabräustraße“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT UMWELTBERICHT

B e g l a u b i g t e   A b s c h r i f t

**Planverfasser:**                    **ARCHITEKTURBÜRO SKORKA**  
Manuela Skorka Dipl.-Ing.  
Architektin + Stadtplanerin  
Bichlmairstr. 8  
82061 Neuried

**Terrabiota Landschaftsplanung**  
Dipl.-Ing. Christian Ufer  
Landschaftsarchitekt + Stadtplaner  
Kirchplatz 8  
82319 Starnberg

**Datum:**                                **27.09.2011**

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 12/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

## INHALT

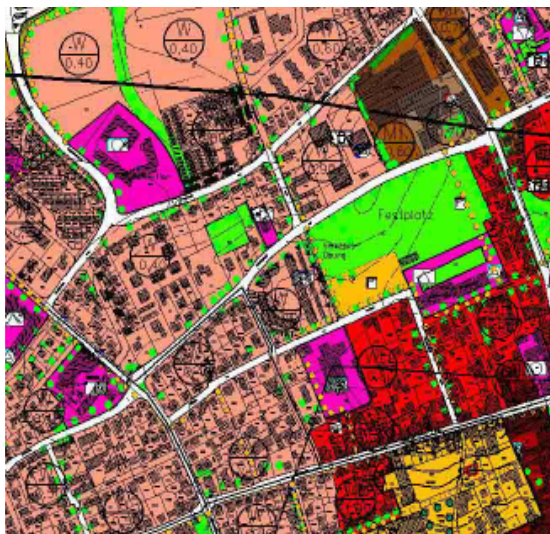
1	Anlass der Planung .....	14
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	14
2.1	Flächennutzungsplan .....	14
2.2	Landschaftsplan .....	15
2.3	Bebauungsplan und Grünordnungsplan .....	15
2.4	Bauschutzbereich .....	15
2.5	Lärmschutzzonen .....	16
3	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	16
4	Bestand .....	16
4.1	Lage und Größe .....	16
4.2	Plangrundlage .....	16
4.3	Erschließung und Verkehrsbelastung .....	17
4.4	Immissionen .....	18
4.5	Gebietsabgrenzung .....	22
4.6	Art der baulichen Nutzung .....	22
4.7	Grün-Bestand .....	22
5	Fachplanungen .....	24
5.1	Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgung .....	24
5.2	Erdgasversorgung .....	25
5.3	Abwasserentsorgung .....	25
5.4	Löschwasserversorgung .....	25
5.5	Abfallentsorgung .....	25
6	Planung .....	25
6.1	Städtebauliches Konzept .....	25
6.2	Grünordnerisches Konzept .....	25
6.3	Verkehrskonzept .....	26
6.4	Feuerwehr .....	26
6.5	Entwässerungskonzept .....	26
7	Festsetzungen .....	26
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	27
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	27
7.4	Stellplätze, Garagen und Nebengebäude .....	27
7.5	Gestalterische Festsetzungen .....	28
7.6	Abstandsflächen .....	28
7.7	Immissionsschutz -Baulicher Schallschutz .....	28
7.8	Verkehrsflächen .....	30
7.9	Maßangabe .....	30
7.10	Grünordnung .....	30
8	Umweltbericht .....	30
8.1	Einleitung .....	30
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	31
8.3	Artenschutz .....	35
8.4	Minimierung, Ermittlung von Eingriff und Ausgleich .....	36
8.5	Planungsalternativen .....	40
8.6	Verwendete Methodik / Aufgetretene Schwierigkeiten .....	40
8.7	Monitoring .....	41
8.8	Zusammenfassung .....	41
9	Flächen – bauliche Nutzung .....	41
10	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	41
11	Wesentliche Auswirkungen .....	41
12	Abstimmung mit Eigentümern .....	42

## Anlass der Planung

Im Hinblick auf das Flächenressourcenmanagement der Stadt Fürstenfeldbruck und auf Antrag der Grundeigentümer wurde das vorhandene Potential zur Nachverdichtung des Quartiers untersucht. Einzelne, an die Stadt herangetragene Bauwünsche konnten im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden. Um eine sinnvolle städtebauliche Gesamtkonzeption zu erreichen, wurde daher die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

## Planungsrechtliche Voraussetzungen

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



**Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan i.d.F. vom 1983 wird das Gebiet als Wohnbaufläche mit einer Geschossflächen-Richtzahl von 0,40 dargestellt. Der rückwärtige Bereich wird als Grünfläche dargestellt. Straßenbegleitend sind Bäume (geplant/Bestand) dargestellt.

Der in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan i.d.F. 2005 wird das gesamte Gebiet als Wohnbaufläche bestimmt.

# LANDSCHAFTSPLAN



## Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes

Der Entwurf des Landschaftsplan sieht entlang der Marthabräustraße eine „Qualitätsverbesserung wichtiger Straßen für Fußgänger und Radfahrer, die das Stadtgebiet in seiner Längsausdehnung Durchziehen und die Grüngürtel miteinander verbinden“ und eine „öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung“ im rückwärtigen Bereich vor.

## BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Für das Gebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12/3 i.d.F. vom 23.02.1989 (rechtsverbindlich 31.3.1989). Dieser wurde in der Vergangenheit einmal geändert (Nr. 12/3-1 rechtsverbindlich seit 23.11.1994).

Das Gebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1977) und im rückwärtigen Bereich private nicht allgemein zugängliche Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

Für die einzelnen Grundstücke ergeben sich folgende Werte:

	Größe	GRZ	GR	GFZ	Z	DN
Fl.-Nrn. 1408,1408/3 und 1408/4 – Marthabräu 26	4.983 m <sup>2</sup>	0,10	498 m <sup>2</sup>	0,10	I	42°
Fl.-Nr. 1411 – Marthabräu 24	1.118 m <sup>2</sup>	0,17	190 m <sup>2</sup>	0,40	II+D	42°
Fl.-Nr. 1411 private Grünfläche	2.665 m <sup>2</sup>	kein Bauland				
Fl.-Nr. 1411/2 + Fl.-Nr. 1411/1 - Marthabräu 20 -	927 m <sup>2</sup>	0,17	158 m <sup>2</sup>	0,40	II+D	42°
Fl.-Nr. 1411/1+ Fl.-Nr. 1417/1 - Marthabräu 18 -	768 m <sup>2</sup>	0,17	131 m <sup>2</sup>	0,40	II+D	42°
Fl.-Nr. 1411/1 + Fl.-Nr. 1417/1 private Grünfläche	677 m <sup>2</sup>	kein Bauland				

Ferner wird durch Baufenster die Lage der Gebäude bestimmt, die Standorte für Garagen und Stellplätze werden ebenso geregelt. Festsetzungen zum Immissionsschutz beruhen auf die zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Lage der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes. Gestalterische Festsetzungen mit Satteldächern und Dachneigung mit 42° sowie Regelungen zur Fassadengestaltung und Einfriedung komplettieren die Festsetzungen.

## BAUSCHUTZBEREICH

Die Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München – hat den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck, Landkreis Fürstenfeldbruck, mit Ablauf des 31. Januar 2010 aus der militärischen Trägerschaft entlassen und dessen Rechtsstatus als militärischen Flugplatz für beendet erklärt<sup>[1]</sup>.

<sup>[1]</sup> Verfügung vom 18. Dezember 2009 – Ast 3.010 – Az 56-50-10

Für den Flugplatz Fürstenfeldbruck bestand bis zur Aufgabe der fliegerischen Nutzung ein Bauschutzbereich (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 LuftVG.

## LÄRMSCHUTZZONEN

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm sieht in der Umgebung von Flugplätzen die Festsetzung von Lärmschutzbereichen (Schutzzonen) vor. Das Gebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des Regionalplanes.

Mit der „Fünften Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München“ (Zweiundzwanzigste Änderung)<sup>[2]</sup> wurde im Regionalplan 14 das Kapitel B „Siedlungswesen“ überarbeitet und die „Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung“ für Fürstenfeldbruck aufgehoben<sup>[3]</sup>.

## Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und auf Grund der innenstadtnahen Lage eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes zu erreichen. Das Gebiet wurde im Rahmen des von der Stadt Fürstenfeldbruck durchgeführten Flächenressourcenmanagement als zur Nachverdichtung geeignetes Gebiet mit großem Potential eingestuft.

## Bestand

### LAGE UND GRÖßE

Das Planungsgebiet wird abgegrenzt:

- im Norden durch die bestehende Häuserzeile an der Ganghoferstraße bzw. in der Verlängerung nach Osten,
- im Osten durch die Flurgrenze der Fl.-Nr. 1417/1,
- im Süden durch den Marthabräustraße Fl.-Nr. 1437 und
- im Westen durch die Flurgrenzen Fl.-Nr. 1408 und 1408/3.

Die Ausdehnung beträgt in der Länge ca. 120 m und in der Breite ca. 100 m. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha. Das Gelände steigt von einer Höhe von ca. 523 m ü. NN (südlicher Bereich – Marthabräustraße) um 1,5 auf ca. 524,5 m ü. NN (nördlicher Bereich). Bis zur Ganghofer Straße steigt das Gelände um weitere 4m.

Das Gebiet ist seit längerer Zeit mit Wohngebäuden bebaut und weist stellenweise einen prägenden und erhaltenswerten Baumbestand auf. Die vorhandene Bebauung weist ein villenartiges eingeschossiges Gebäude (Nr. 26) und zweigeschossige Wohngebäude aus verschiedenen Bauzeiten auf. Die Dächer sind zum Teil steile Satteldächer sowie flacher gerneigte Walm- und Satteldächer.

### PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt. Der Baumbestand wurde durch die den Planverfasser (Terrabiota) auf Grund von Ortsbegehungen und Luftbildauswertung aufgenommen und bewertet.

Die Höhenlinien wurden auf Grund des Digitalen Geländemodells (DGM 2X2) des Bayerischen Landesvermessungsamts durch das CAD-Programm Vectorworks 11.5 generiert.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit gegeben. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

<sup>[2]</sup> Veröffentlicht im Oberbayerischen Amtsblatt (OBABI) Nr. 12 / 2010 vom 18.06.2010, S. 107 ff

<sup>[3]</sup> „Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck – Tektur 2“, München 11.05.2010

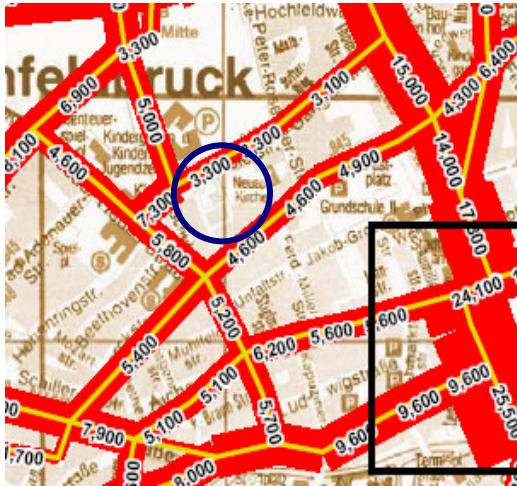
Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 16/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------



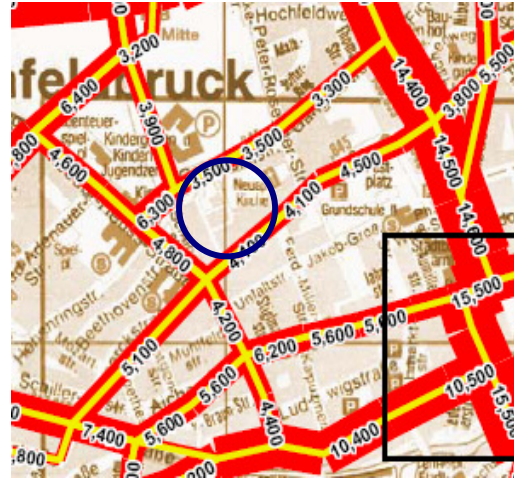
## ERSCHLIEßUNG UND VERKEHRSBELASTUNG

Die Erschließung mit Kraftfahrzeugen (MIV) und Fahrrad erfolgt über die bestehende Marthabräustraße die an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden sind.

Die Marthabräustraße ist im Flächennutzungsplan als „örtlicher Hauptverkehrszug“ und Integriertem Verkehrskonzept als „Hauptverkehrsnetz“ eingestuft. Es dient neben dem Anliegerverkehr primär dem örtlichen Durchgangsverkehr. Als Streckenbeschränkung ist Tempo 50 verkehrsrechtlich angeordnet.



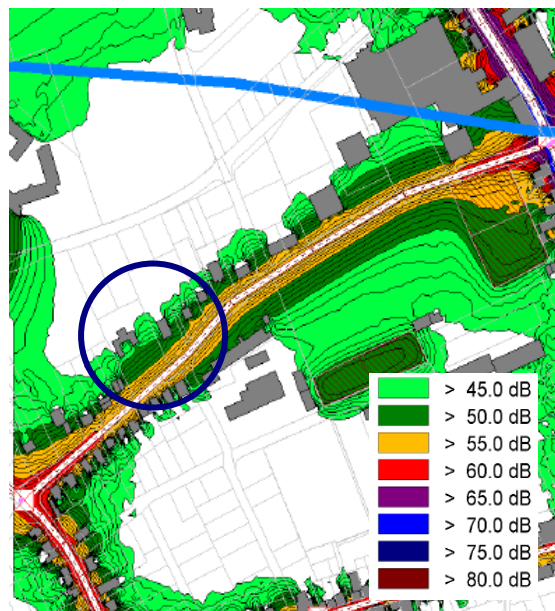
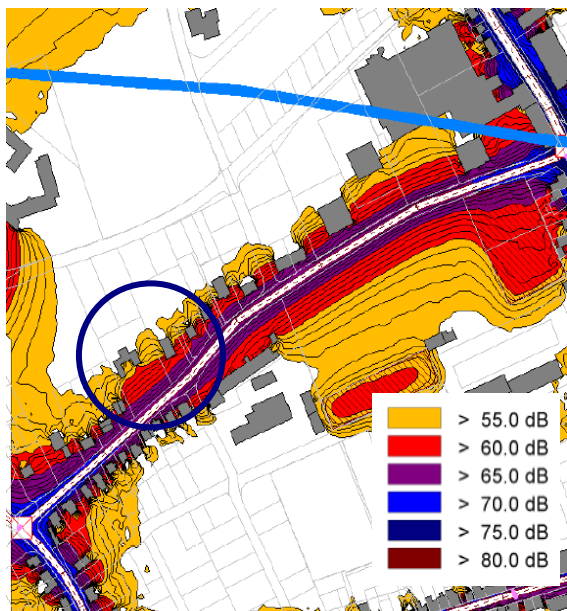
**Planungsnullfall 2020,**  
Quelle Dorsch Consult 23.6.2004



**Planungsfall Deichensteg 2020,**

Die Verkehrsmenge wurde in einer Hochrechnung der Büros DorschConsult für das Jahr 2020 mit 4.600 KFZ/24 h angegeben. Im Planungsfall der Deichenstegtrasse wird die Menge auf 4.100 KFZ/24 h sinken.

# IMMISSIONEN VERKEHRLÄRM



**Verkehrslärm – tags**  
Quelle IB Greiner 18.02.2004

**Verkehrslärm – nachts**

Generell kann davon ausgegangen werden, dass es in der ersten Häuserzeile entlang der Straßen zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommt. In der zweiten Häuserzeile können in der Regel die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. An stark befahrenen Straßen bzw. bei lockerer Bebauung können jedoch auch in der zweiten bzw. dritten Häuserzeile Überschreitungen auftreten.

Der Schallemissionspegel  $L_{m,E}$  einer Straße (Immissionspegel in 25 m Abstand von der Straßenmittellachse) wird nach den RLS-90 aus der Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke DTV, dem Lkw-Anteil  $p$  in % sowie Zu- und Abschlägen für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten, Straßenoberflächen und Steigungen  $> 5\%$  berechnet.

In Fürstenfeldbruck besteht auf der Marthabräustraße eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h. Steigungen von mehr als 5% treten dort nicht auf. Die Verkehrsmengen auf der maßgebenden Straße wurden aus der Verkehrsuntersuchung der Firma Dorsch Consult vom Februar 2001 übernommen. Als Berechnungsgrundlage wurde hierbei die prognostizierte Verkehrsbelastung aus dem Planfall I gewählt (Verweis: Integriertes Gesamtverkehrskonzept - Stadt Fürstenfeldbruck). Hierbei wird auch die neue Ortsumgehung Lindach berücksichtigt. Auf der Marthabräustraße kann daher eine DTV von etwa 6.200 Kfz/24h angesetzt werden. Als Prognosehorizont dient hier das Jahr 2010. Weitere Prognosezuschläge sind nach Rücksprache mit der Stadt Fürstenfeldbruck nicht anzusetzen. Werden Verkehrsprojekte der Stadt entsprechend umgesetzt (z.B. Deichenstegtrasse), so wird zukünftig die Verkehrsmenge eher zurückgehen, was zu einer Reduzierung des Emissionspegels von ca. 1,3 dB(A) führen kann.

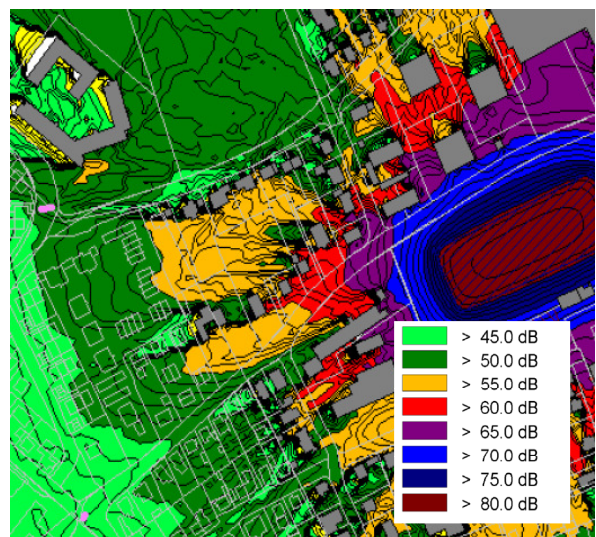
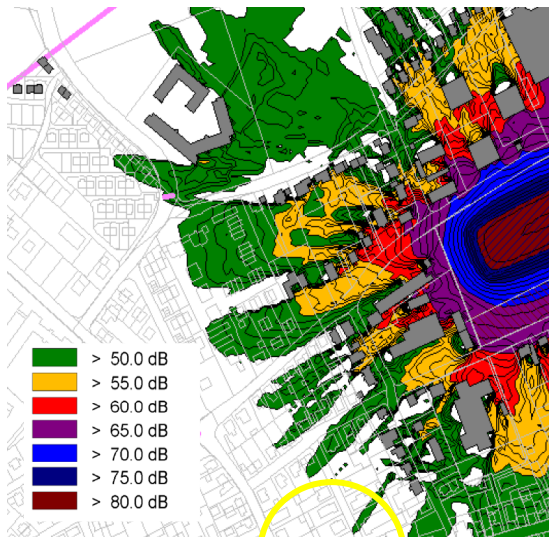
Der Lkw-Anteil auf der Straße wird gemäß den RLS 90 mit 10-% tags und 3-% angesetzt. Die Berechnungen der Schallemissionspegel sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst (vgl. Anhang B, Seite 3 der Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 207046/3 vom 13.06.2007):

### Emissionskenndaten der Marthabräustraße

Straße	Zählzeiten		Zählarten	genaue Zählarten		zul. Geschw.
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)		DTV	P (%) Tag	
Marthabräustraße	61,5	51,3	6200	10	3	50



# SPORT- UND FREIZEITGERÄUSCHE (FESTPLATZNUTZUNG)



Durch den nahe liegenden ca. 250 m entfernten Volksfestplatz entstehen Geräuschimmissionen.

Der Volksfestplatz wird zweimal jährlich für das Frühlings- und Volksfest jeweils über eine Dauer von bis zu 10 Tagen genutzt. Hier wird angesetzt, dass diese Veranstaltungen bis in die Nachtzeit reichen. Im zweijährlichen Turnus findet die FFB-Schau (an bis zu 10 Tagen) statt. Darüber hinaus erfolgt eine Nutzung während der Tageszeit durch Flohmärkte, Autoschauen und ähnlichen Veranstaltungen.

Bei Veranstaltungen auf dem Volksfestplatz ist davon auszugehen, dass je nach Art und Größe der Nutzung bis zu 100 Stellplätze weiterhin für Pkw zur Verfügung stehen. Entlang der Julie-Mayr-Straße befinden sich zusätzlich ca. 95 Stellplätze, unmittelbar nördlich der Unfallstraße 141 Stellplätze.

Die restlichen Flächen werden neben den reinen Veranstaltungsbereichen auch für die Unterbringung der Schausteller und deren Transportfahrzeugen genutzt.

Im Zuge einer auf der sicheren Seite liegenden Immissionsprognose ist es im vorliegenden Fall zunächst ausreichend, die Schallimmissionen durch die Nutzung bei einem Frühlings- oder Volksfest zu untersuchen. Können dort die einschlägigen Immissionsrichtwerte in den maßgebenden Beurteilungszeiten eingehalten werden, so ist davon auszugehen, dass auch bei den übrigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Die maßgebende Beurteilungszeit während der Tageszeit ist innerhalb der Ruhezeiten und während der Nachtzeit die lauteste Nachtstunde. Im vorliegenden Fall kann man davon ausgehen kann, dass hier im ungünstigsten Fall die gleich hohe intensive Nutzung vorliegt.

Von folgendem detaillierten Emissionsansatz wird ausgegangen:

**Tageszeit / Nachtzeit:**

Volksfest

Intensiver Betrieb während der Ruhezeiten und während der lautesten Nachtstunde:

Gemäß [17] ist hierfür eine flächenbezogener Schallleistungspegel in Höhe von  $L_{WA} = 73 \text{ dB(A)}$  anzusetzen.

#### Festzelt mit Kapelle

Intensiver Betrieb während der Ruhezeiten und während der lautesten Nachtstunde mit 500 Personen, wobei jede zweite Person spricht.

Gemäß [17] wird hier dann ein Schallleistungspegel in Höhe von  $L_{Wa} = 83 + 10 \lg (500 / 2) = 107 \text{ dB(A)}$  angesetzt. Mit diesem Ansatz liegt man in der Regel auf der sicheren Seite.

#### Parkplätze

Es wird auf den zu berücksichtigenden 336 Stellplätzen jeweils eine Parkbewegung je Stunde angesetzt. Dies bedeutet, dass während der Ruhezeiten in der Tageszeit insgesamt 772 Bewegungen stattfinden. Mit diesem Ansatz liegt man trotz des zu erwartenden Parksuchverkehrs auf der sicheren Seite. Während der lautesten Nachtstunde wird davon ausgegangen, dass insgesamt 336 Parkbewegungen stattfinden. Gemäß ergeben sich hieraus folgende Emissionspegel:

- PP 1 (141 Stellplätze)  $L_{mE} = 54,5 \text{ dB(A)}$
- PP 2 (100 Stellplätze)  $L_{mE} = 51,9 \text{ dB(A)}$
- PP 3 (55 Stellplätze)  $L_{mE} = 47,7 \text{ dB(A)}$
- PP 4 (30 Stellplätze)  $L_{mE} = 43,8 \text{ dB(A)}$
- PP 5 (10 Stellplätze)  $L_{mE} = 37,7 \text{ dB(A)}$

Quelle:

Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Straßenverkehrs- sowie Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 207046/3 vom 13.06.2007

## **GEBIETSABGRENZUNG**

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt auf Grundlage der vorherrschenden Eigenart des Gebietes. Das Gebiet umfasst die im Rahmen des Flächenressourcenmanagement als untergenutzt eingestuft Bereiche.

## **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die vorhandene Art der baulichen Nutzung im Bestand weist typische Wohnnutzung auf. Die Zahl der Wohnungen liegt für

- Marthabräustraße 26 mit 1 Wohnung,
- Marthabräustraße 24 mit 2 Wohnungen
- Marthabräustraße 20 mit 1 Wohnung und
- Marthabräustraße 18 mit 3 Wohnungen.

Der Durchschnitt der Zahl der Wohnungen wurde mit 2 ermittelt. Über diesem Schnitt liegen die Gebäude Marthabräustraße 18 mit 3 Wohnungen.

## **GRÜN-BESTAND**

Das Gebiet ist derzeit sehr locker bebaut. Auf den Flurnummern 1411, 1411/1, 1417/1 findet sich kein nennenswerter Laubgehölzbestand. In den Gärten hinter den Wohngebäuden sind jeweils einzelne Obstbäume zu finden, die zum Großteil relativ alt und teilweise verwachsen sind. Auf der

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 22/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

Flurnummer 1411 ist im hinteren Bereich nördlich des Wohngebäudes ein streuobstartiger Bestand mit gut einem Dutzend Apfelbäume vorhanden, Die Birke im Südosteck an der Straße auf Flur-Nummer 1417/1 ist ebenfalls wie die Buche auf Flur-Nr. 1411/2 für das Straßenbild eine Auflockerung. Leider sind beide Bäume unsachgemäß geschnitten (Buche alle straßenseitigen Äste, Birke Wipfel gekappt). Die östlichen Grundstücke sind zur Straße hin mit Thujenhecken abgegrenzt und kaum einsehbar.

Auf den Grundstücken Flur-Nr. 1408, 1408/4 findet sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses entlang der Ostgrenze teilweise älterer Laubbaumbestand (Eichen, Linde, Hainbuche) sowie einige Fichten. Die Laubbäume stellen vor allem von der Marthabräustraße aus eine Auflockerung in der Tiefe der Grundstücke dar. Auf Flur-Nr. 1408 wurden im Jahr 2005 drei Linden, eine Eiche und eine Buche mit Stammumfängen zwischen 120 und 180 cm entfernt. Die Bewertung des Grundstücks wird auf der Grundlage des Bestands zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorgenommen.

Auf der Flur-Nr. 1408/3 finden sich (innerhalb des Planungsgebiets) auf der Westseite mehrere vor einigen Jahren gepflanzte, jüngere Laubbäume (Stammumfang ca. 60 cm). Es handelt sich hier um ein geeignetes Potential für eine Durchgrünung des künftigen Baugebietes. Allerdings können mit Sicherheit nicht alle diese Bäume erhalten werden, ohne eine Minderung der Bebaubarkeit hinzunehmen. Die unten vorgesehenen Konzeptvorschläge sowie die im Plan dargestellten, zu erhaltenden Bäume und Strukturen stellen einen sinnvollen Kompromiss zwischen den beiden Zielen Durchgrünung und Bebauung dar.

Bislang sind alle Grundstücke relativ gut durchgrünt, obwohl in einzelnen Bereichen sehr wenig Bäume stehen. Auf Flur-Nr. 1411 wurde im Zeitraum des Aufstellungsbeschlusses ein Fichtenbestand entfernt, der die Ostseite des Grundstücks im rückwärtigen Teil eingenommen hat. Allerdings sind aus Sicht der Planung Fichten innerhalb eines Wohngebietes aufgrund der erheblichen Verschattung auch im Winter nicht unbedingt erhaltenswert. Eine Änderung oder Überplanung dieses Grundstücks wird ohnehin nicht verfolgt. Somit kann der dort vorhandene Streuobstbestand erhalten bleiben.

Eine bauliche Verdichtung innerhalb des Planungsgebietes ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig, so dass eine Bebauung Ausgleichsbedarf nach sich zieht.

# Fachplanungen

## STROM-, WASSER- UND FERNWÄRMEVERSORGUNG

Die Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH, Bullachstraße 27, FFB.

Gemäß dem Energienutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck aus dem Jahr 2011 befindet sich das Planungsgebiet in einem Bereich, der besonders für die Versorgung mit Fernwärme geeignet ist. In der Marthabräustraße befindet sich bereits eine Fernwärmeleitung. Im Energienutzungsplan wird empfohlen, den Anschluss an potenzielle Gebäude zu beschleunigen.



Abb. 8: Energienutzungsplan: Möglichkeiten zukünftiger Versorgung des Wärmebedarfs. Quelle: TU München (2011).



## **ERDGASVERSORGUNG**

Die Erdgasversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Erdgas Südbayern GmbH, Maisacher Straße 117, FFB.

## **ABWASSERENTSORGUNG**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Kanal der Stadt Fürstenfeldbruck, Hauptstraße 31, FFB.

## **LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Allgemeines Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW).

## **ABFALLENTSORGUNG**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) des Landkreises Fürstenfeldbruck, Münchner Straße 33, FFB. Es wird angeregt, an geeigneter Stelle der Baugrundstücke einen Eigenkomposter zu errichten.

Ein kleiner Wertstoffhof ist im Bereich der Unfallstraße in ca. 220 m vorhanden.

# **Planung**

## **STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Die Anordnung der neuen Gebäude sieht einen Lückenschluss der straßenseitigen Bebauung sowie eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen vor. Hierbei wurde auf eine unabhängige Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke und auf die Möglichkeit, den Bestand trotz Nachverdichtung zu erhalten, Wert gelegt.

Die Planung dient dem Ziel der Innenentwicklung. Die Fläche wurde im Flächenressourcenmanagement (2005) als für eine Innenentwicklung geeignete Fläche herausgefiltert.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit zweigeschossiger Bebauung, das sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügt. Daher wird die Wandhöhe mit 6,5 m sowie der Siedlungsstruktur des Quartiers angemessene Grundflächen festgesetzt.

Die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes im Rahmen der Grünordnung ist Voraussetzung für die Nachverdichtung.

Die Zielvorstellungen der Eigentümer wurden, soweit sie städtebaulich vertretbar sind, im Konzept berücksichtigt.

## **GRÜNORDNERISCHES KONZEPT**

Der noch vorhandene Baumbestand auf der Ostseite der Flur-Nummern 1408 sowie 1408/4 wird so weit als möglich erhalten. Vom Baumbestand auf der Westseite der Flur-Nummer 1408/3 kann lediglich die Hainbuche im Süden des Jungwald-artigen Bestandes erhalten werden. Diese wird allerdings als Grundgerüst für eine neu entstehende Begrünung zur Erhaltung festgesetzt.

Insgesamt wird eine gleichmäßige Durchgrünung angestrebt, so dass nicht zuletzt für die Erzielung einer Gleichberechtigung je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (mind.) 2. Ordnung zur Pflanzung vorgesehen wird. Der vorhandene bzw. zu erhaltende

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 25/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

Baumbestand kann dabei angerechnet werden. 50 % der zu pflanzenden Bäume können auch als Obstbäume in Hochstammqualität gepflanzt werden, um hier einen Kompromiss zwischen Nutzgehölzen und dauerhafter erhaltenen Bäumen herzustellen.

Entlang der Marthabräustraße wird eine „Vorgartenzone“ vorgesehen. Hier wird ein Streifen von 5 Metern Tiefe von baulichen Einrichtungen aller Art freigehalten, um der Straße einen „grünen Rücken“ zu geben. Ein Vorgarten zeichnet sich durch Offenheit aus, allerdings haben die Bewohner der dahinter liegenden, südostseitig orientierten Gärten ein Schutzbedürfnis. Als Annäherung dieser widerstreitenden Ziele wird die Pflanzung von Hecken geregelt. So sollen monotoner wirkende, geschlossene und geschnittene Hecken überblickbar bleiben. Frei wachsende Hecken, die durch natürliche Stufung und unterschiedliche Arten offener wirken, dürfen eine Höhe erreichen, die sicherstellt, dass eine Privatheit ermöglicht wird. Entlang der Straße muss zur Durchgrünung des Straßenbildes je 15 m Straßenfrontlänge ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung in den Vorgärten gepflanzt werden.

Ebenfalls wird aufgrund der größeren Grundstücksgrößen zumindest im Westteil des Planungsgebietes ein Abstandstreifen zu den Nachbargrundstücken vorgesehen, der nicht überbaut werden darf. Dieser wird weitestgehend begrünt.

Für Neupflanzungen werden unter Hinweise Vorschläge gegeben.

## **VERKEHRSKONZEPT**

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Marthabräustraße im Süden. Innerhalb des Gebietes werden die Gebäude durch ein System von Eigentümerwegen bzw. Flächen mit Grunddienstbarkeiten erschlossen, die in einem Garagenhof münden. Im Rahmen des Vorentwurfes wurde eine ringförmige Erschließungsstraße geprüft und auf Grund des höheren Flächenverbrauches und Umsetzbarkeit verworfen.

Die Unterbringung der Stellplätze/Besucherstellplätze erfolgt oberirdisch auf den Baugrundstücken. Fußgänger und Radfahrer werden an das bestehende Straßennetz angebunden.

## **FEUERWEHR**

Die rückwärtigen Gebäude liegen in einer Entfernung von mehr als 50 m von der öffentlichen Erschließungsstraße (Marthabräustraße). Daher wird am Ende des Eigentümerweg (Fl.-Nr. 1408, 1408/3T und 1408/4T) und der Erschließung der östlichen Grundstücke (Fl.-Nr. 1411/1 und 1417/1) eine Fläche vorgesehen, die ggf. als Aufstellfläche für die Feuerwehr genutzt werden kann. Auf Grund der Tatsache, dass es sich um Gebäude geringer Höhe und nicht um Geschosswohnungsbau handelt ist diese Erschließung ausreichend. Auf Grund der beengten Verhältnisse wird auf einen Wendehammer verzichtet.

## **ENTWÄSSERUNGSKONZEPT**

Das anfallende Niederschlagwasser kann auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Auf Grund der Hanglage sind geeignete Maßnahmen gegen wild abfließendes Wasser zu ergreifen.

## **Festsetzungen**

### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Art der baulichen Nutzung entwickelt sich zum einen aus der vorherrschenden Wohnnutzung, zum anderen aus der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen ist notwendig, um den vorherrschenden Gebietscharakter (mit Ein- und Zweifamilienhäuser) zu erhalten, die ungewünschte Umstrukturierung der baulichen Eigenart des Gebiets hin zu Wohnanlagen zu

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 26/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

verhindern und um familiengerechte Wohnungsgrößen zu erreichen. Diese Festsetzung ist auch auf Grund der stellenweise sehr schmalen Erschließungssituation gerechtfertigt.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird bezogen auf die Bauweise des Einzelhaus, Doppel- und Hausgruppe (Reihenhaus). Um einer zu großen Verdichtung entgegen zu wirken und um familiengerechte Wohnungen zu schaffen wird für Hausgruppengrundstücke eine Mindestgrundstücksbreite von 5,0 m festgesetzt.

Auf Grund der festgesetzten Grundfläche ergeben sich entwurfsabhängig Wohnflächen von durchschnittlich ca. 120 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2003 wurde eine statistische Wohnungsgröße bei Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen mit 110 m<sup>2</sup> ermittelt. Für Wohnungen in Einfamilienhäuser lag diese bei 121 m<sup>2</sup> in Zweifamilienhäuser 87 m<sup>2</sup> (Quelle: Statistisches Landesamt).

## **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche als absolute Zahlen je Baufenster sowie die traufseitige Wandhöhe bestimmt und erzeugt somit die städtebaulich wirksame Kubatur. Die festgesetzten Grundflächen entsprechen typischen Wohngebietsstrukturen mit Einfamilien- Doppel- und Reihenhäusern, wie sie auch in den benachbarten Quartieren vorhandenen sind. Diese Struktur soll im Planungsgebiet fortgeführt werden. Nachdem sich die Bauräume auf Flächen befinden, die jeweils einem einzelnen Eigentümer gehören und eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung ermöglicht werden soll, wird auf eine weitere Aufteilung innerhalb der Bauräume (durch Baulinien) bzw. eine Aufteilung der Grundfläche innerhalb des Bauraumes verzichtet.

Die Überschreitung der festgesetzten GR mit Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis auf 0,65 ergibt sich aus dem erhöhten Bedarf an Zuwegungen und Zufahrten zur Erschließung der für die rückwärtigen Bereiche.

Die Festlegung zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend versiegelte Flächen die dauerhaft wasser- und gasdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagwasser ermöglichen.

## **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Die Bauräume wurden so festgelegt, dass sie dem Eigentümer einen ausreichenden Spielraum bei der Situierung und Ausformung ermöglicht wird.

Um den vorhandenen und zukünftigen Gebietscharakter zu erhalten und der Erschließungssituation gerecht zu werden ist es erforderlich für einzelne Bereichen Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) festzusetzen.

## **STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

Auf Grund der Erschließungssituation ist es städtebaulich erforderlich, die Lage der Garagen durch Planzeichen festzulegen. Ebenso ist es erforderlich die Größe der Nebengebäude auf maximal 30 m<sup>3</sup> zu begrenzen. Dabei ist die festgesetzten Größen ausreichend um die Bewirtschaftung der Gärten notwendige Gartengeräte unterzubringen. Als städtebauliche Mindeststandart ist die Freihaltung des Vorgartenbereichs von Nebengebäuden erforderlich.

Auf Grund des § 6 Abs. 8 der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ ist „vor Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten“. Dies ist im Bereich der Eigentümerwege nicht möglich und auch hinsichtlich des Ortsbildes und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht erforderlich. Der Stauraum wird auf 0 m reduziert.

In Einzelfällen können Wohnungen mit Wohnflächen von mehr als 120 m<sup>2</sup> entstehen. Die hierzu erforderlichen Stellplätze können sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den vorgesehen Flächen für Stellplätze und Garagen nachgewiesen werden. Die östlich des Erschließungsweges festgesetzten Stellplätze dienen den Gebäuden westlich des Erschließungsweges. Im Bauordnungsverfahren werden diese Stellplätze den Bauvorhaben zugeordnet (Art. 47 Abs. 3 BayBO 2008).

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 27/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

## **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der baulichen Anordnung (wie Dachneigung, Dachform, Wandhöhe, Firsthöhe und Einfriedigungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum.

Die Festlegung der Dachform und die wirksame Wandhöhe setzt die relative Höhenbeschränkung der Gebäude um. Dieses wird bezogen auf einen festgelegten Punkt über dem vorhandenen Gelände. Diese Höhenbegrenzung soll auf Grund der Topographie ein zweigeschossiges Erscheinungsbild der Gebäude gewährleisten.

Dachaufbauten richten sich nach der „Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck (Dachgaubensatzung - DachgS)“.

## **ABSTANDSFLÄCHEN**

Auf Grund der gewünschten Spielräume bei der Ausweisung der Bauräume werden die Abstandsflächen zur Sicherung der nachbarlichen Rechte und Brandschutz angeordnet. So gilt im Allgemeinen Wohngebiet ein Abstand von 1 H (neben dem Schmalseitenprivileg H/2 des Art. 6 Abs. 6 BayBO 2007) bzw. mindestens 3 m.

Bei den beiden Bauräumen auf der nördlichen Fl.-Nr. 1411/1 wurde bewusst ein größerer Spielraum im Rahmen der Baugrenze gegeben, um mit der Konfiguration des Baukörpers auf die Situation hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen reagieren zu können. Aus Gründen des Nachbartschutzes bestimmt sich die zulässige Gebäudehöhe (unter Heranziehen des Schmalseitenprivilegs) über die Abstandsflächen bzw. durch eine mögliche Übernahme der Abstandsflächen durch die Nachbarn.

## **IMMISSIONSSCHUTZ -BAULICHER SCHALLSCHUTZ**

Die Stadt Fürstenfeldbruck plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/3 - 2 „Nördliche Marthabräustraße“. Das Plangrundstück ist teilweise bebaut. Vorgesehen sind nun weitere Wohnhäuser im Zuge einer Nachverdichtung des Gebietes. Südöstlich des Plangebietes verläuft die Marthabräustraße. In östlicher Richtung befindet sich in ca. 250 m Entfernung der Volksfestplatz.

Es ist zu prüfen, ob durch die Nutzung des Festplatzes die einschlägigen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) an der geplanten Bebauung eingehalten werden. Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Marthabräustraße werden an der geplanten Wohnbebauung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten. Daher sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die besonders geräuschbelasteten Hausfassaden festzulegen.

## **BERECHNUNGSERGEBNISSE**

### Verkehrsgeräusche

Aufgrund des unter Punkt 4.1 (der Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 207046/3 vom 13.06.2007) genannten Schallemissionsansatzes kommt es aufgrund der Verkehrsgeräusche an den unmittelbar an der Marthabräustraße gelegenen Gebäuden zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu etwa 65 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. An den straßenabgewandten Fassaden und in den weiteren Häuserzeilen erreichen die Pegel Werte von bis zu etwa 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) zeigt, dass die Orientierungswerte um bis zu 10 dB(A) überschritten werden.

Werden die Berechnungsergebnisse mit den Immissionsgrenzwerten der 16.BImSchV für WA-Gebiete (59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts) verglichen, so kommt es zu 4 dB(A) geringeren Überschreitungen.

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 28/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

### Sport- und Freizeitgeräusche (Festplatznutzung)

Unabhängig von der Nutzung des Festplatzes können an allen Gebäuden im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für WA-Gebiete während der Tageszeit außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Während der Ruhezeiten bzw. nachts können die Richtwerte jedoch deutlich überschritten werden.

### Volksfest und Festzelt

Bei einer Volksfest- und Festzeltnutzung werden die Immissionsrichtwerte an der geplanten Bebauung tagsüber innerhalb der Ruhezeiten um bis 5 dB(A) überschritten.

Während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) werden die Immissionsrichtwerte an einzelnen Hausfassaden um bis zu 15 dB(A) überschritten.

### Festzelt:

Bei einer alleinigen Festzeltnutzung werden die Immissionsrichtwerte an der geplanten Bebauung tagsüber auch innerhalb der Ruhezeiten eingehalten.

Während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) werden die Immissionsrichtwerte an einzelnen Hausfassaden um bis zu 9 dB(A) überschritten.

### Autoschau-/Flohmarkt/FFB Schau

Wird der Festplatz durch Autoschauen, Flohmärkte oder durch die FFB Schau (o.ä.) genutzt, ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Die Nutzung ist hier in der Regel auf die Tageszeit beschränkt.

## **SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN**

### Verkehrsgeräusche

Da die schalltechnischen Orientierungswerte an der geplanten Wohnbebauung aufgrund der Verkehrsgeräusche der Marthabräustraße überschritten werden, sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse die unter Punkt 7 (der Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 207046/3 vom 13.06.2007) genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteilflächen gemäß DIN 4109 sowie fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen) zu beachten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von durchgängigen Schallschutzwänden etc. sind aufgrund der innerstädtischen Lage nicht realisierbar.

### Sport- und Freizeitgeräusche (Festplatznutzung)

Bei einer Volksfest- und Festzeltnutzung werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte in bestimmten Beurteilungszeiträumen teilweise überschritten. Finden diese Überschreitungen an nur bis zu 18 Tagen im Jahr statt, so können diese gemäß 18. BImSchV im Rahmen der seltenen Ereignisse (vgl. Punkt 3.2 der Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 207046/3 vom 13.06.2007) beurteilt werden. Die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte können hierzu dann eingehalten werden.

## **FAZIT**

Aus schalltechnischer Sicht bestehen unter Berücksichtigung des unter Punkt 4 (der Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 207046/3 vom 13.06.2007) genannten Schallemissionsansatzes gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12/3-2. „Nördliche Marthabräustraße“ in der Stadt Fürstenfeldbruck keine Bedenken, sofern die unter Punkt 7 bzw. 8 (der Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Nr. 207046/3 vom 13.06.2007) dieses Berichts genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend umgesetzt werden.

### Quelle:

Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Straßenverkehrs- sowie Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 207046/3 vom 13.06.2007.

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 29/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

## **VERKEHRSFLÄCHEN**

Für die Fl.-Nrn. 1408, 1408/3, 1408/4 werden entsprechend der RAS 06 der Querschnitt für Wohnwege angesetzt, mit maßgebender Aufenthaltsfunktion im Mischungsprinzip für Begegnungsfall Pkw/R einer Verkehrsstärke von bis zu 10 Wohnungen und einer angestrebten Geschwindigkeit von kleiner 20 km/h vorgesehen. Die Länge des Wohnweges beträgt westlich ca. 75 m. Der Straßenraum wird mit 3,0 m - 5,0 m festgesetzt und endet in einem Garagenvorhof der zum Rangieren bzw. als Aufstellfläche für die Feuerwehr dient.

Für die übrigen Bereiche ist es auf Grund der Dichte, der Zahl der Wohnungen und der Tatsache, dass nur Gebäude geringer Höhe errichtet werden können ausreichend eine Geh-, Fahr- und Wegerecht sowie ein Leitungsrecht festzusetzen mit einer Breite von 3,0 m festzusetzen.

Auf Grund der insgesamt geringen verkehrlichen Ansprüche (hauptsächlich Kfz-Verkehr zu Garagen und Stellplätzen) ist dieses Erschließungssystem ausreichend.

Die Ver- und Entsorgung wird für Rettungsfahrzeuge ermöglicht. Für die Müllabfuhr besteht keine Möglichkeit und wird durch zentralen Gemeinschaftsbereich in Nähe der Marthabräustraße (max. 10 m Abstand) sichergestellt. Die Versorgungsfahrzeuge (Heizöl) können mit einem kleinen Lastwagen erfolgen.

Die Erschließungsfläche im Bereich Marthabräustr. 26 weist einen Anschluss an die im Westen liegende Siedlung auf. Dieser Anschluss ist als Fuß- und Radweg geplant und soll die Durchlässigkeit des Quartiers insbesondere für Kinder sicherstellen.

Auf Grund der Breite der Verkehrsfläche ist eine Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum nicht nach DIN 1998 möglich.

Auf Grund der RAS 06 sind Sichtfelder für eine Anfahrtssicht nicht erforderlich.

## **MAßANGABE**

Die Vermaßung erfolgt zurückhaltend und wird im Bereich hauptsächlich im Bereich des Nachbarschutzes und Straßenraumes festgesetzt.

## **GRÜNORDNUNG**

Die Festsetzungen der Grünordnung stellen sicher, dass das Grünkonzept über das gesamte Planungsgebiet gleichwertige Voraussetzungen für ein gesundes Wohnumfeld ermöglicht. Insbesondere wird durch die Festsetzungen eine Gleichbehandlung der Grundstücke gewährleistet. Im Einzelnen werden Regelungen zur Eingrünung gegenüber der Straße (im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild) getroffen sowie Regelungen zur Dichte des Baumbestandes.

# **Umweltbericht**

## **EINLEITUNG**

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 30/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

# **INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS (FESTSETZUNGEN, STANDORTE, ART, UMFANG, BEDARF AN GRUND UND BODEN)**

Der Bebauungsplan sieht vor, bislang als private Grünfläche festgesetzte Bereiche im inneren der Bebauung entlang der Marthabräustraße zu bebauen und die Baudichte auf den Grundstücken auf das Maß der Umgebungsbebauung anzuheben. Insgesamt werden folgende Werte ermöglicht:

Flur-Nrn. 1408, 1408/3 und 1498/4: Erhöhung der Gesamtversiegelung von derzeit ca. 650 -700 m<sup>2</sup> auf 2.550 m<sup>2</sup> ; künftige GR 795 m<sup>2</sup> (bisher zulässige GR und GF ca. 500 m<sup>2</sup>)

Flur-Nr. 1411/2: Erhöhung der Gesamtversiegelung von derzeit ca. 250 m<sup>2</sup> auf 434 m<sup>2</sup>, künftige GR 165 (bisher ca. 126 m<sup>2</sup>)

Flur-Nrn. 1411/1, 1417/1: Erhöhung der Gesamtversiegelung von derzeit ca. 330 m<sup>2</sup> auf 950 m<sup>2</sup>, künftige GR 280 m<sup>2</sup> (bisher ca. 132 m<sup>2</sup>)

Parallel zur Erhöhung der baulichen Dichte werden über Festsetzungen zur Grünordnung Maßnahmen getroffen, um das Erscheinungsbild entlang der Marthabräustraße durchgrünt zu erhalten und auch die innere Durchgrünung des Gebietes zumindest teilweise zu erhalten.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird im Zuge dieses Verfahrens geändert. Ziel des Verfahrens ist eine Mehrung des derzeit vorhandenen Baurechtes. Aus diesem Grund findet die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB Anwendung.

## **ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des durchgehend bebauten Bereichs nordwestlich des Zentrums der Stadt Fürstenfeldbruck. In diesem Bereich sind der Lage entsprechend keine Schutzgebiete (Naturschutz-, Landschaftsschutz-) oder kartierte Biotope vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet (Ampertal) liegt in einer Entfernung von mindestens 1,15 km jenseits des Stadtzentrums. Durch die Bebauungsplanung ist keinerlei Beeinträchtigung der Schutzziele erkennbar, so dass die Planung den naturschutzfachlichen Leitzielen nicht zuwider läuft.

Vielmehr wird auch entsprechend der Landesentwicklungs- und der Regionalplanung eine Stärkung und tendenzielle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungen angestrebt, um einen weiteren Bodenverbrauch außerhalb der besiedelten Bereiche zu unterbinden. Somit steht die Planung im Einklang mit den übergeordneten Planungs- und Entwicklungszielen. Dies wird in Fürstenfeldbruck auch im Rahmen des Programms „Lebenfindetinnenstatt“ verfolgt. Die Planung entspricht im Wesentlichen auch den dort genannten Leitzielen.

## **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

# **BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES BESTANDS**

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 31/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

Die wesentlichen und das Gebiet prägenden Bestandteile aus umweltfachlicher Sicht sind insbesondere im Kapitel 4.7, Grünbestand erläutert. Aufgrund der Lage im bebauten Bereich erfolgt die Beschreibung des Bestandes vergleichsweise gestrafft.

#### Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind die wesentlichen Merkmale in den Kapiteln 4.3 und 4.4 dargestellt. Die Verkehrsbelastung auf der Marthabräustraße ist dergestalt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Zu einer weiteren Beeinträchtigung führt der nahe gelegene Festplatz. Für die städtebauliche Gesamtlärbetrachtung ist keine rechtlich fixierte oder genormte Beurteilungsgrundlage vorhanden. Hier kann auch nicht auf Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18.005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ Teil 1 ‚Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung‘ vom Mai 1987 zurückgegriffen werden. Wie in dem Beiblatt ausgeführt wird, sollen die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Sport- und Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten der Geräuschquellen jeweils für sich mit den Orientierungswerten verglichen werden und nicht addiert werden.

Die geplante Bebauung führt zu keiner wesentlichen Änderung oder gar Beeinträchtigung des angrenzend vorhandenen Bestands.

#### Schutzgut Pflanzen

Im Planungsgebiet sind die Privatgärten aufgrund ihres ansatzweise vorhandenen Strukturreichtums von mittlerer Wertigkeit im Sinne des Leitfadens Eingriffsregelung. Von höherer Wertigkeit sind insbesondere die Gehölzbestände. Hier ist der im Jahr 2005 stark dezimierte waldartige Laubbaumbestand auf der Ostseite der Flurnr. 1408 zu nennen, der das wesentliche und prägende Grün-Element zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dargestellt hat. Ebenfalls zu erwähnen sind die Obstgehölze im rückwärtigen Bereich der Flurnummern 1411 und 1411/1. Auch der dichte Gehölzbestand auf der Flurnr. 1408/3 ist

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 32/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------



erwähnenswert, auch wenn er aufgrund des jungen Alters derzeit noch keine höhere naturschutzfachliche Bedeutung hat. Auch wenn der Baumbestand im Hinblick auf die Eingriffsregelung angerechnet wird, ist zu berücksichtigen, dass er in der Stadt Fürstenfeldbruck nicht geschützt ist und daher jederzeit entfernt werden könnte.

### Schutzgut Tiere

Für dieses Schutzgut wurde aufgrund der innerörtlichen Lage keine eigene Untersuchung vorgenommen. Auch wenn davon auszugehen ist, dass der (zum Teil ehemalige) Gehölzbestand aufgrund seines Alters eine gewisse Bedeutung für die Tierwelt hat, handelt es sich lagebedingt in jedem Falle überwiegend um kultur-folgende Arten. Ebenfalls ist bei einer Bewertung des Bestandes einzustellen, dass der Baumbestand keinen Schutz (z.B. aufgrund einer in Fürstenfeldbruck nicht vorhandenen Baumschutzverordnung oder wegen Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan) besitzt und daher auch ohne Planung jederzeit verändert / entfernt werden darf.

### Schutzgut Boden

Der gesamte Boden im Planungsgebiet ist gemäß standortkundlicher Bodenkarte von Bayern, Blatt L 7932 Fürstenfeldbruck, ein flach- bis mittelgründiger Schotterverwitterungsboden („Parabraunerde“). Am Nordrand des Planungsgebiets findet sich eine ehemalige Hangkante, die allerdings keine Veränderung der Bodenart bedingt. Insgesamt hat dieser im Raum Fürstenfeldbruck häufige Boden eine hohe Durchlässigkeit bzw., Wasserleitfähigkeit, so dass eine Versickerung auch bei einer Erhöhung der Versiegelung problemlos möglich ist.

Die Böden sind im Bestand als mäßig bis stark anthropogen überprägt einzustufen: Es handelt sich um Gartenland, das sehr wahrscheinlich eingeebnet und gegenüber dem ursprünglichen Zustand verändert wurde. Insbesondere im Umfeld um die bestehenden Gebäude ist der Boden stark überprägt. Insgesamt weist das Schutzgut somit eine niedrige Empfindlichkeit auf.

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 33/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

### Schutzgut Wasser

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zum Grundwasser liegen keine eigenen Untersuchungen vor. Aufgrund der Bodenart und der Tatsache, dass das Planungsgebiet ca. 10 Meter über dem Niveau der Amper liegt, ist davon auszugehen, dass das Grundwasser vergleichsweise tief liegt, so dass die Keller kaum ins Grundwasser einbinden dürften.

Der Boden hat eine hohe Durchlässigkeit und somit eine geringe Pufferkapazität, so dass Schadstoffe vergleichsweise schnell in das Grundwasser eindringen. Aus diesem Grund sollten Tiefgaragen in jedem Fall abgedichtet werden.

### Schutzgut Klima/Luft

ZU diesem Schutzgut wurden keine eigenen Untersuchungen durchgeführt. Die allgemeinen Klimadaten (Jahresniederschlag 850 bis 900 mm, mittlere Jahrestemperatur + 7° bis + 8° etc.) sind im Zusammenhang mit der Planung von untergeordneter Bedeutung. Im Bestand ist von einem Stadtrandklima mit leicht erhöhten Temperaturen und geringfügig verschlechtertem Luftaustausch auszugehen.

### Kultur- und Sachgüter

Im Bestand sind keine Kulturgüter bekannt (Bodendenkmäler / denkmalgeschützte Gebäude). Die bestehenden Gebäude können als Sachgüter eingestuft werden, die allerdings im Hinblick auf die Bebauungsplanänderung an Wert verlieren bzw. durch höherwertige Gebäude ersetzt werden können.

### Wechselwirkungen

Übliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und allen anderen Schutzgütern sowie zwischen den biotischen Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie den abiotischen Schutzgütern Wasser, Boden sowie Klima/Luft sind in den vorhergehenden Kapiteln mit

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 34/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

beschrieben. Eine Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen. Weitere oder unerwartete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

# PROGNOSE ÜBER UMWELTZUSTAND BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

## Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Erhöhung der baulichen Dichte im oben angegebenen Umfang ermöglicht. Hierdurch werden insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Boden ausgelöst. Im Hinblick auf die innerörtliche Lage des Planungsgebietes handelt es sich allerdings nicht um schwerwiegende oder gar nicht ausgleichbare Eingriffe. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Kap. 8.3) wird die erforderliche Ausgleichsfläche bestimmt. Bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen dürften keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben. Die Eingriffe in die weiteren Schutzgüter sind als nicht erheblich einzustufen.

## Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Zustand relativ geringer baulicher Dichte erhalten. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Boden unterbunden, eine Prognose über den Zustand des Schutzgutes Pflanzen ist allerdings nicht möglich. Der Bestand kann nach derzeitiger Rechtslage jederzeit auch ohne Planänderung entfernt werden.

## **ARTENSCHUTZ**

Gemäß §42, Abs. 1 BNatSchG können folgende Verbotstatbestände einschlägig sein:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine nähere Untersuchung des Schutzgutes Tiere wurde jedoch nicht durchgeführt, da die gesamten Eingriffe aufgrund des Fehlens einschlägiger Biotope als nicht allzu gravierend betrachtet werden können. Ein Teil der unter artenschutzfachlich gegebenenfalls relevanten Bäume ist zwischenzeitlich genehmigungsfrei gefällt worden, so dass hier keine weiteren Untersuchungen mehr relevant sind. Darüber hinaus ist im Bestand aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht mit streng geschützten faunistischen Vorkommen mit geringem Ausweichvermögen zu rechnen, da auch in der Umgebung Hausgärten mit Gehölzbestand und sonstigen relevanten Strukturen wie Hecken vorhanden sind. Eventuell betroffene Arten könnten auf angrenzende, vom Eingriff unbeeinträchtigte Flächen ausweichen und somit ist in keinem Fall von einer wesentlichen oder rechtlich relevanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorkommenden Arten auszugehen.

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 35/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

Streng geschützte Pflanzenarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht angetroffen. Gegebenenfalls erforderliche Fällungen von Bäumen müssen zum Schutz von Vogelarten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Die Brutzeit ist in der Regel vom 1. April bis 30. September anzunehmen, so dass Fällungen nur von Oktober bis März zulässig sind. In warmen Wintern können schon ab Anfang bis Mitte März Bruten auftreten, dann endet die Brutzeit auch früher. In diesen Fällen sollten Fällungen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

## **MINIMIERUNG, ERMITTLUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH**

# **VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMABNAHMEN IM RAHMEN DER PLANUNG WERDEN DIE UNTEN DARGESTELLTEN VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMABNAHMEN FESTGESETZT. ES HANDELT SICH HIERBEI MEHR ODER MINDER UM EINEN STANDARD DER GRÜNORDNUNG, SO DASS HIERDURCH KEINE WESENTLICHE REDUZIERUNG DES KOMPENSATIONSFAKTORS BEWIRKT WIRD.**

### Fauna und Flora

- Erhalt / Neupflanzung von Neupflanzung von mindestens 23 heimischen Laubbäumen mittlerer Größe
- Pflanzung von mindestens 9 kleineren Bäumen und Pflanzung bzw. Erhalt von ca. 20 heimischen Sträuchern entlang der Marthabräustraße
- Durchgrünung des Planungsgebietes auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke

### Boden

- Ausbildung aller befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) mit wasserdurchlässigem Belag
- Beschränkung der Größe von Nebengebäuden auf 30 m<sup>3</sup> (entspricht maximal 15 m<sup>2</sup> bei 2 m Höhe)

### Grund- und Oberflächenwasser

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 36/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

- Ausbildung aller befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) mit wasserdurchlässigem Belag zum Erhalt der Grundwasserneubildung
- Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundtücken erhält die Grundwasserneubildung

#### Klima und Lufthygiene

- Festgesetzte Pflanzung / Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern trägt zu einer Erhaltung der Lufthygiene (Staubfilterung) sowie des Mikroklimas (Schattenwurf, Kühlende Wirkung) bei

#### Landschaftsbild

- Erhalt von 4,5 Meter Vorgartenzone mit Bepflanzung stärkt das Ortsbild

#### Mensch/ Lärm

- Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sichern die Gesundheit der künftigen Bewohner

#### Mensch Erholungseignung

- Ermöglichung einer Durchwegung des Gebietes Richtung Ganghoferstraße

## **EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird im Zuge dieses Verfahrens geändert. Ziel des Verfahrens ist eine Mehrung des derzeit vorhandenen Baurechtes. Aus diesem Grund findet die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB Anwendung.

Das gesamte Gebiet wird nach dem Leitfaden Eingriffsregelung („Bauen im Einklang mit der Natur“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) beurteilt. Die gesamten Gärten sind dabei Gebiete mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (Liste 1b, S. 29: strukturreiche Gärten, Obstwiesen < 30 Jahre). Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandene Baumbestand auf Flurnummer 1408 muss sogar als Gebiet hoher Bedeutung angesehen werden (Liste 1 c, S. 30: strukturreiche Gärten mit naturnahen Elementen, artenreiche Waldränder etc.). Dem entsprechend beträgt der Kompensationsfaktor je nach Eingriffsschwere zwischen 0,5 und 1, für den Baumbestand zwischen 1 und 3. Aufgrund der Tatsache, dass es sich im Bestand um genutzte Gärten handelt, wird jeweils der niedrigste Kompensationsfaktor herangezogen.

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich insgesamt 8 Flurnummern. Aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes können für die Betrachtung und Berechnung der Ausgleichsflächen vier unterschiedliche Bereiche abgegrenzt werden:

- Flurnummer 1408 des alten Bebauungsplanes (jetzt Flurnummern 1408, 1408/3 und 1408/4), Hausnummer 26
- Flurnummern 1411 , 1411/1 und 1417/1 Nordteil, Hausnummern 18 und 24 rückwärtiger Bereich
- Flurnummern 1411 , 1411/1 und 1417/1 jeweils südlicher Teil, 1411/2 und 1411/3 (Hausnummer 18, 20 und 24)

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 37/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

## Bewertung des Bestands im Hinblick auf die Eingriffsregelung:

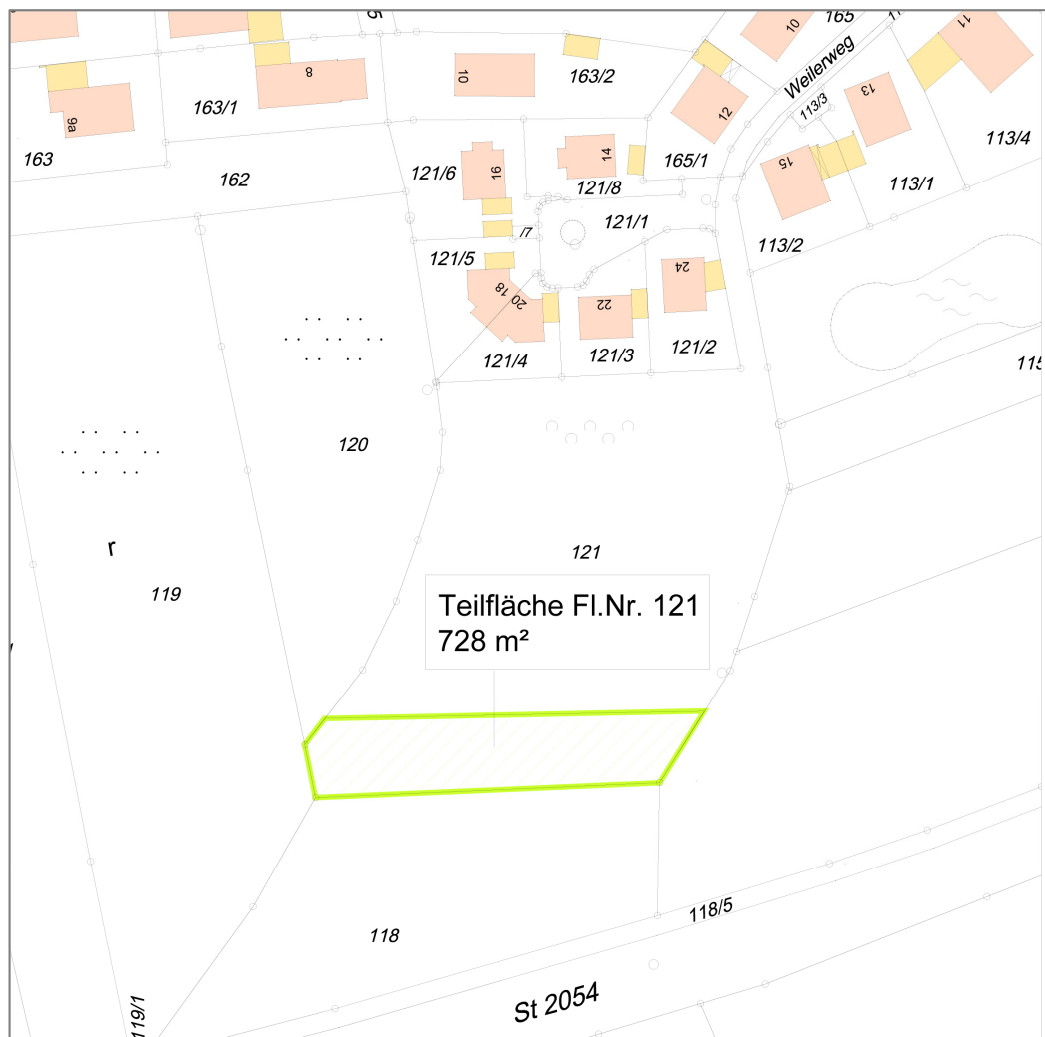


Das bestehende Wäldchen (ca. 490 m<sup>2</sup>) ist mit dem Faktor 1,0 auszugleichen. Alle anderen Bereiche, die nicht im Bestand bereits intensiv genutzt werden oder als Zufahrt dienen, werden entsprechend mit dem Faktor 0,5 berechnet. Somit ergibt sich der unten dargestellte Kompensationsbedarf. Die vorderen Bereiche auf den Grundstücken Marthabräustraße 18 und 20 werden nicht weiter bilanziert, da diese bereits im Bestand bebaut sind und die bauliche Dichte gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht wesentlich erhöht wird.

Flur-Nr. 1408:	1.035 m <sup>2</sup>
Flur-Nummer 1408/3:	356 m <sup>2</sup>
Flur-Nummer 1408/4:	341 m <sup>2</sup>
Flur-Nummern 1411/1 und 1417/1:	<u>336 m<sup>2</sup></u>
Ausgleichsbedarf Gesamt:	2.068 m <sup>2</sup>

Insgesamt entsteht durch die Bebauungsplanänderung ein Kompensationsbedarf in Höhe von 2.068 m<sup>2</sup>. Der erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Gebietes nachgewiesen werden. Es ist außerhalb des Planungsgebietes eine Fläche mit 2.068 m<sup>2</sup> bei Aufwertung um eine Wertstufe nachzuweisen.

Folgende Flächen des Ökokontos der Stadt Fürstenfeldbruck sind im städtebaulichen Vertrag vom 14.08.2007 mit den Eigentümern festgelegt und zugeordnet worden:



Die ins Auge gefassten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, so dass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig einzustufen sind.

### **PLANUNGSAalternativen**

Im Vorfeld zur hier dargestellten Variante wurden mehr als 10 unterschiedliche Varianten ausgearbeitet, die eine unterschiedliche Verdichtung und Ausbildung der Baukörper aufgezeigt haben. Die nunmehr weiter verfolgte Variante stellt einen tragfähigen Kompromiss dar zwischen den Interessen der Grundstückseigentümer, die auf eine möglichst wirtschaftliche, also hohe Ausnutzung und Baudichte abzielen sowie den städtebaulichen Gesichtspunkten (Erhalt der Durchgrünung, Anlehnung an die bauliche Dichte der Umgebung etc.)

### **VERWENDETE METHODIK / AUFGETRETENE SCHWIERIGKEITEN**

Der Umweltbericht ist den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Auf die Durchführung eines eigenen „Scoping-Termins“ (Termin zur Festlegung des Untersuchungsumfangs, der Untersuchungsmethode und des Detaillierungsgrades) wurde aufgrund der klaren Umriss der Planung und der vorhandenen Unterlagen verzichtet. Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4,

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 40/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------



Absätze 1 und 2 die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

Besondere Schwierigkeiten sind im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

## MONITORING

Gemäß § 4c BauGB ist eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen vorzunehmen, um insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen. Es sind derzeit weder erhebliche Umweltauswirkungen noch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen abzusehen, so dass eine Festsetzung spezieller Maßnahmen verzichtbar erscheint. Die üblichen Maßnahmen wie Kontrolle der Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen sowie die ordnungsgemäße Entwicklung der Ausgleichsflächen sind Aufgaben der Bauaufsicht, die nicht gesondert als Überwachung der Umweltwirkungen festgesetzt werden dürfen.

## ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander handhabbar sind. Die Auswirkungen, die durch die Bebauungsplanänderung entstehen, haben insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets von Fürstenfeldbruck sind keine nicht ausgleichbaren Eingriffe feststellbar. Durch die Erhöhung der baulichen Dichte wird ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.068 m<sup>2</sup> hervorgerufen. Nach Herstellung der Ausgleichsflächen und der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen verbleibt kein gravierender Eingriff in Natur und Landschaft.

## Flächen – bauliche Nutzung

Umgriff	11.138 qm	100%
Nettobauland	7.865 qm	71%
Öff. Verkehrsfläche	586 qm	5%
Priv. Grünfläche	2.687 qm	24%
Festgesetzte GR	1.430 qm	
Max. Versiegelung	4.843 qm	

## Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Neuordnung erfolgt privatrechtlich. Es ist nicht notwendig ist, ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchzuführen.

## Wesentliche Auswirkungen

– Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Die Zahl der Wohnungen liegt im Planungsgebiet bei 7. Durch den Bebauungsplan können zusätzlich maximal 14 Wohnungen geschaffen werden.

Bei ca. 30 bis 40 neuen Bewohnern entsteht ein Bedarf an:

– 1 Kinderbetreuungsplätzen,

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 41/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

- 3 Schulplätzen,
- 100 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche,
- 200 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche und
- ca. 140 zusätzliche Fahrbewegungen pro Tag.

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. im Plangebiet abgedeckt werden.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

## Abstimmung mit Eigentümern

Im Vorfeld des Entwurfes wurde mit den beteiligten Grundstückseigentümer Gespräche geführt. Die Eigentümer der Fl.-Nr. 1411 (Marthabräustraße 24) bestanden auf eine Beibehaltung des bisherigen Rechtstandes. Bei den anderen Beteiligten bestand Einverständnis mit einer Verdichtung des Baugebietes.

Fürstenfeldbruck, 30.04.2012

25.04.2012

gezeichnet

gezeichnet

.....  
Sepp Kellerer

.....  
Manuela Skorka

Oberbürgermeister

Planverfasser

Siegel

# STADT FÜRSTENFELDBRUCK

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12/3-2 „NÖRDLICHE MARTHABRÄUSTRASSE“

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 (4) BauGB

# B e g l a u b i g t e   A b s c h r i f t

Plandatum: 27.09.2011

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 12/3-2 gemäß § 10 (4) BauGB:

#### Ziel und Zweck:

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und auf Grund der innenstadtnahen Lage eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes zu erreichen. Das Gebiet wurde im Rahmen des von der Stadt Fürstenfeldbruck durchgeführten Flächenressourcenmanagement als zur Nachverdichtung geeignetes Gebiet mit großem Potential eingestuft.

#### Verfahren:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	27.05.2003
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	06.02.2007 – 06.03.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	06.02.2007 – 06.03.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.06.2010 – 23.07.2010 Und wiederholt 18.08.2010 – 20.09.2010
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	21.06.2010 – 23.07.2010 Und wiederholt 18.08.2010 – 20.09.2010
Abwägung und Satzungsbeschluss	27.09.2011

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht ausgearbeitet. Dabei wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens folgendermaßen bewertet und entsprechend berücksichtigt:

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 43/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Menschen (Wohnen)	Lärm	Gutachten Ingenieurbüro Greiner
Tiere und Pflanzen	Flora (Lebensräume, Biotopstrukturen, Arten, Baumbestand) Fauna (Arten) Flächen- und Vernetzungsansprüche	Luftbilder Artenschutzkartierung Biotopkartierung Arten- und Biotopschutzprogramm Eigene Bestandsaufnahmen Büro Terrabiota
Boden	Geologische und geomorphologische Grundlagen, Bodenaufbau Natürliche Bodenfunktionen Versiegelung Altlasten	Flächennutzungsplan Landschaftsplan Arten- und Biotopschutzprogramm Altlastenkataster Eigene Bestandsaufnahmen
Wasser (Oberflächen- gewässer/ Grundwasser)	Oberirdische Gewässer Grundwasser Niederschlagswasser	Arten- und Biotopschutzprogramm Es liegen keine Untersuchungen über Schadstoffeinträge in das Grundwasser vor.
Klima / Luft	Klimatische Verhältnisse allgemein Lufthygiene Thermische Verhältnisse Kaltluftbildung	Grundlage der Bewertung bilden Realnutzung und Relief.
Landschaft	Natürliche Landschaftsstrukturen Kulturhistorische Landschafts- /Siedlungsstruktur	eigene Erhebungen zur Nutzungs- und Vegetationsstruktur und zum Relief Landschaftsplan amtliche Festsetzungen
Kulturgüter	Kulturdenkmäler Sonstige Denkmäler (z.B. Bodendenkmäler)	Erfasst werden hierfür die vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldeten Boden- und Baudenkmäler. (nicht vorhanden)
Sonstige Sachgüter	Landwirtschaft	(nicht vorhanden)

Zusammenfassend ist auszuführen, dass sich das Planungsgebiet zu Beginn der Planung als Wohnbaufläche mit bestehender Wohnnutzung geringer baulicher Nutzung mit Gartennutzungen präsentiert.

Die vorgesehene Änderung der Siedlungsstruktur (Nachverdichtung) sowie zugehöriger Erschließung verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden müssen. Hierfür werden Ausgleichsflächen im Stadtgebiet Fürstenfeldbruck ausgewiesen und durch entsprechende Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Berechnung des Ausgleichsumfangs erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bzw. nach dem Waldgesetz für Bayern.

Einem erforderlichen Ausgleich auf einer Flächengröße von 2.068 qm steht eine Ausgleichsfläche von 2.068 qm gegenüber. Die Vorgaben des Leitfadens und des BayNatSchG hinsichtlich Ausgleich und Ersatz werden erfüllt.

Belange des Immissionsschutzes können entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben geregelt werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Folgende Stellungnahmen erforderten eine Anpassung bzw. Korrektur der Unterlagen des Bebauungsplanes:

Telefonische Rücksprache Landratsamt FFB:

> Ein Gutachten und Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Wohnens/Mensch wurden ergänzt. (Ingenieurbüro Greiner)

Stellungnahme Landratsamt FFB Naturschutz:

> Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. (Büro Terrabiota)

Die darüber hinaus eingegangenen Hinweise und Anmerkungen stimmen mit der Konzeption des Bebauungsplanes überein. Sie wurden vom Umwelt- und Planungsausschuss zur Kenntnis genommen.

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Flächenressourcenmanagements der Stadt Fürstenfeldbruck wurden die Flächen als zur Nachverdichtung geeignete Flächen eingestuft. In der Erhebung aller Innenentwicklungspotentiale wurde die Eignung der verschiedenen Flächen zur Nachverdichtung und zu einer positiven Entwicklung der Stadt geprüft. Der Bereich nördlich der Marthabräustraße (Planungsgebiet) wurde auch im Vergleich zu anderen Bereichen als besonders geeignet eingestuft. Verschiedene bauliche Varianten innerhalb des Gebietes mit alternativen Erschließungskonzepten und unterschiedlicher Stellung der Gebäude wurden ebenfalls geprüft und mit den Grundeigentümern abgestimmt. Hierbei wurde auf eine Minimierung der Erschließungswege, hochwertige Gartenbereiche und den Erhalt des Baumbestandes geachtet und mit den übrigen Belagen und Gegebenheiten abgewogen.

Planfertiger Büro Skorka, Neuried

25.04.2012

gezeichnet .....

Manuela Skorka

Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 30.04.2012

gezeichnet.....

Sepp Kellerer

(Oberbürgermeister)

Siegel

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 45/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

# **Bebauungsplan Nr. 12/3-2 "Nördliche Marthabräustraße"**

## **Verfahrensvermerke:**

1. Der Stadtrat hat am 27.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/3-2 "Nördliche Marthabräustraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Umwelt- und Planungsausschuss stimmte der Planung am 19.07.2006 zu und beschloss die Auslegung des Vorentwurfs mit einer ersten Öffentlichkeitsbeteiligung.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in einer ersten Öffentlichkeitsbeteiligung der Zeit vom 06.02.2007 bis 06.03.2007 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt. (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 03.05.2007 und die zugehörige Begründung am 03.05.2007 gebilligt.
5. Der Entwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 21.06. bis 23.07.2010 öffentlich aus. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde wegen eines fehlerhaften Satzes im Bekanntmachungstext in der Zeit vom 18.08. bis 20.09.2010 wiederholt.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am 27.09.2011 gefasst (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan trägt das Datum der Stadtratssitzung 27.09.2011.

Fürstenfeldbruck, den 30. April 2012

## **Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck**

gezeichnet

Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister

Siegel

-----

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 02. Mai 2012 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 27.09.2011 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den 03. Mai 2012

## **Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck**

gezeichnet

Sepp Kellerer  
Oberbürgermeister

Siegel

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 46/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------

Die wortgetreue Übereinstimmung dieser Abschrift mit der bei den städtischen Akten befindlichen Urschrift wird hiermit bestätigt.

Fürstenfeldbruck, den 03. Mai 2012  
Im Auftrag

Siegel

Drexler

Bebauungsplan Nr. 12/3-2 „Nördliche Marthabräustraße“	Planungsbüro Skorka, Neuried	Satzungsfassung 27.09.2011	Seite 47/47
--	------------------------------	----------------------------	-------------