



Gemeinde

Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 28/4a-2
"Erholungsgebiet Pucher Meer"

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-21b Bearb.: Schr/Wie/He/Pi

Plandatum

21.05.2001 (Vorentwurf §§ 3 (1), 4 (1) BauGB)
21.05.2003 (Entwurf § 3 (2) BauGB)
25.11.2003 (Satzungsbeschluß)

Die Gemeinde Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB - Art. 91 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil 1 - Text

Teil 2 – Planzeichnung

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Erholungsgebiet Pucher See" i. d. F. vom 25.10.1996.

A Festsetzungen durch Text

- 1.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzten öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Erholungsgebiet - sind folgende der Erholung dienende Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen jeweils auf der dafür vorgesehenen Fläche zulässig:

Badeplatz, Liegewiesen, Spielwiesen, Spiel- und Bolzplätze mit dazugehörigen Einrichtungen und eine WC-Anlage mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 25 qm.

Als Nebenanlagen sind Bänke, Spielgeräte, Fernsprecher, Papierkörbe, Beschilderungen usw. allgemein zulässig.

Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 (MABl. Nr. 21/1976, S. 575 ff.) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten. Die in der Liste verzeichneten giftigen Gewächse dürfen nicht gepflanzt werden.












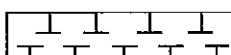





- 1.2 Für die Erschließungswege, Parkflächen bzw. Fuß- und Radwege sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden, soweit nicht eine andere Gestaltung aus betriebstechnischen Gründen zwingend erforderlich ist.

Als Begrenzung der Erschließungswege und der öffentlichen Parkflächen sowie als Parkbehinderung sind Fichtenstangenbarrieren oder Leitplanken aus Holz in einer Höhe bis zu 90 cm bzw. Gräben zulässig.

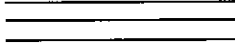
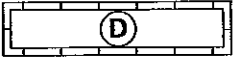
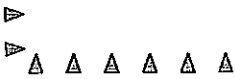

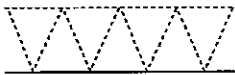
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Fuß- und Radwege dürfen in der Ausführungsplanung um bis zu maximal 15 m von den zeichnerisch festgesetzten Trassenführungen abweichen.

- 1.4 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B 2 hin sind nicht zulässig.

B Festsetzungen durch Planzeichen

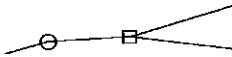
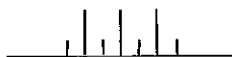
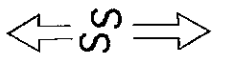



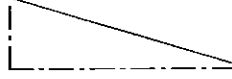
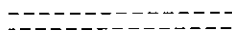
1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.1		Baugrenze
2.2		Toilettenanlage
3.1		Öffentliche Straßenverkehrsfläche
3.2		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
3.3		Öffentliches Straßenbegleitgrün
3.4		Öffentlicher Fuß- und Radweg
3.5		Straßenbegrenzungslinie
3.6		Fläche für Lärmschutzwall
4		Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Erholungsgebiet
5.1		Wasserfläche – Zweckbestimmung Badesees
5.2		Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.3		Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: geplantes Biotop
5.4		Bestehende Einzelbäume (Straßenbäume)
5.5		Zu pflanzende Bäume – ohne Lagefestsetzung
5.6		Zu pflanzende Sträucher
6		Maßzahl in Metern

C Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

	BIOTOP Nr. X 7833-125.02 Konsolidierte Kiesbereiche	
1		Biotop mit Objektnummer nach Biotopkartierung
2		Bodendenkmal
3		Querschlägerbereich der Standortschießanlage
4		Abgrenzung der Lärmschutzzonen B/Ci
5		Anbauverbotszone entlang der B 2

- 6.1 Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Lärmzone Ci des Militärflughafens Fürstenfeldbruck.
- 6.2 Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck, die Höhenbegrenzung liegt bei 531,80 m über NN.
- 6.3 Die Wehrbereichsverwaltung ist als Träger öffentlicher Belange in jedem einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen (Art. 76 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Dies gilt auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 80 BayBO (vgl. § 12 Abs. 2 Satz 1 LuftVG).

D Hinweise

1		Bestehende Grundstücksgrenzen
2	935/6	Flurstücksnummer
3		Böschungen
4		Badeplatz/Badezone
5		Liegewiese
6		Bolzplatz
7	P2	Nummerierung Parkplatz
8	516.48 	Höhenkoten, Meter über NN
9		Sichtdreieck
10		Pfad (informeller Entwurfsvorschlag)

Hinweise zum Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfläche dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen, die sich außerhalb der Sichtflächen befinden. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Hinweise zur Oberbodenbehandlung

Bei der Bauausführung ist eine kontaminationsfreie Oberbodenauflage mit einer Dicke von 30 cm aufzubringen.

Hinweise zur Wasserwirtschaft:

Die Anlagen, in denen Abwasser anfällt, sind an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Fürstfeldbruck und ohne Zwischenlösung an die zentrale Abwasserbeseitigung anzuschließen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Als verbindliche Grundlage für die Planung gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser Freistellungsverordnung – NW FreiV).

Als Planungsgrundlage werden empfohlen:
ATV-A 138, ATV-DKWK-M 153, TRENGW

Hinweis zum Denkmalschutz:

Im nördlichen Teil des Umgriffs befindet sich eine vorgeschichtliche Fundstelle (Bodendenkmal). Sofern diese nicht bereits durch frühere Erdbewegungen und Kiesabbau zerstört worden sind, muss bei Erdeingriffen in diesem Bereich unbedingt eine wissenschaftliche Untersuchung vorangehen. Da sich die Relikte des Bodendenkmals in nur sehr geringer Tiefe befindet, darf keinerlei Erdeingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenbereichs. Um Verzögerungen für den Bauherrn zu vermeiden und eine wissenschaftlich einwandfreie Dokumentation zu gewährleisten, muss der Rotlageabtrag mindestens 2 Wochen vor den eigentlichen Baubeginn gelegt werden. Hierfür ist ein Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel zu wählen, da ein Radlader oder eine Schubraupe den speziellen Anforderungen einer Ausgrabung nicht entspricht. Erst nach erfolgter Untersuchung kann eine Aushubgenehmigung entsprechend Art. 7 DSchG erteilt werden.

Hinweis zur Gestaltung des Erholungsgebiets:

Dem Detailausbau und der Bepflanzung der Grünfläche ist ein Ausführungsplan zugrunde zu legen.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den 15.07.2004.....

i. A. Schreier.....

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Stadt:



Fürstentfeldbruck, den 29. April 2004.....

Josef Kellerer.....

(Josef Kellerer, Erster Bürgermeister)

Stadt

Fürstenfeldbruck

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 28/4a-2

Erholungsgebiet „Pucher Meer“

2. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-21b Bearb.: Schr/Wie/He/Pi

Plandatum

29.05.2001 (Vorentwurf §§ 3(1), 4 (1) BauGB)

21.05.2003 (Entwurf § 3 (2) BauGB)

25.11.2003 (Satzungsbeschluss)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 364, 365, 366, 367, 372, 373, 374, 375, 375/1, 376, 377, 793, 793/2, 794, 935/6 tlw., 367/1 tlw.

Begründung

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Inhalt

1	Ziele und Zwecke der Planung
2	Räumliche Lage des Änderungsbereichs
3	Planungsvorgaben
4	Kiesabbau
5	Bestehende Nutzungen
6	Erschließung und Stellplätze
7	Inhalte der Änderung des Bebauungsplan
8	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung gem. § 1 a BauGB
9	Umweltbericht gem. § 2 a BauGB
10	Immissionsschutz
11	Altlasten
12	Denkmalschutz
13	Flächenbilanz

1. Ziele und Zweck der Planung

Das Erholungsgebiet „Pucher Meer“ liegt im Nordwesten Fürstenfeldbrucks direkt nördlich der B 2. Der bestehende Badesee entstand als Baggersee durch Kiesabbau. Der Ausbau zum Erholungsgebiet erfolgte durch den Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V., in dessen Trägerschaft sich das Erholungsgebiet befindet.

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 28/4a in der Fassung vom 25.10.1996 ist die Fläche zwischen dem Westufer des bestehenden Badesees und der Lindacher Straße (Verlängerung der Straße Zur Kaisersäule) zwischen der B 2 und dem Ortsteil Lindach als öff. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgebiet festgesetzt.

Im westlichen Teil des Erholungsgebiets – im gültigen Bebauungsplan als 1. Planungsabschnitt bezeichnet - findet zur Zeit Kies-Trockenabbau statt. Für diesen Bereich ist die Erweiterung des Kiesabbaus von Trocken- auf Nassabbau und eine Verlängerung der gesamten Kiesabbauphase vorgesehen. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat der Nassauskiesung im westlichen Bereich des Pucher Meers grundsätzlich zugestimmt. Nach Abschluss des Kiesabbaus soll die durch den Nassabbau zusätzlich entstehende Wasserfläche als Badesee genutzt werden und die neue Wasserfläche mit dem bestehenden Badesee mittels Durchstich verbunden werden.

Der Stadtrat von Fürstenfeldbruck hat der Nassauskiesung im westlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits in seiner Sitzung am 27.07.1999 grundsätzlich zugestimmt.

Am 29.05.2001 beschloss der Stadtrat, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28/4a in der Fassung vom 25.10.1996 für den westlichen Bereich (2. Planungsabschnitt) entsprechend dem geänderten Abbauvorhaben zu ändern. Zweck der Änderung ist es, die **Nachfolgenutzung** der gegenwärtig für den Kiesabbau genutzten Flächen mit dem Instrumentarium der verbindlichen Bauleitplanung dauerhaft zu sichern.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.07.2001 bis 20.08.2001 in der Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.07.2001 durchgeführt.

Am 21.05.2003 fasste der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Fürstenfeldbruck den Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Anregungen. Gleichzeitig beschloss der Ausschuss eine Änderung des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die in der Planfassung vom 29.05.2001 als geplante Biotopflächen festgesetzten Flurstücke 361, 362 und 363 - im Nordwesten des Geltungsbereichs an der Lindacher Straße gelegen – werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. In der Planfassung vom 29.05.2001 waren die Flurstücke 361, 362 und 363 als Vorhalteflächen für noch festzulegende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die aus der Rekultivierungsplanung für die Nassauskiesung resultieren. Das **fachplanungsrechtliche Planfeststellungsverfahren** zum Nassabbau gem. § 31 Abs. 2 WHG des Bundes wird derzeit bei der zuständigen Fachbehörde, dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, durchgeführt. Die Regelungen zur Sicherstellung der Realisierung der Rekultivierungsmaßnahmen (Verträge mit Sicherheitsleistungen,

Grunddienstbarkeiten etc.) sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu treffen. Zur Zeit können deshalb für die Flurstücke 361, 362 und 363 keine neuen oder zusätzlichen städtebaulichen Regelungen getroffen werden, welche eine Überplanung erforderlich machen. In Folge dessen bleibt die Festsetzung des Bebauungsplans i. d. F. vom 25.10.1996 für die Flurstücke 361, 362 und 363 – öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgebiet – von dem jetzigen Änderungsverfahren des Bebauungsplans unberührt. Diese Festsetzung gilt somit weiterhin.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans entscheidet nicht über die Zulässigkeit der beim Landratsamt Fürstenfeldbruck beantragten privatnützigen Nassauskiesung. Es ist deshalb kein Bebauungsplan i. S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 3 UVPG. Die Anforderungen des UVPG an Vorhaben des Kiesabbaus sind deshalb im fachplanungsrechtlichen Planfeststellungsverfahren abzuarbeiten.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Die Ausführungsplanung des bereits realisierten Erholungsgebiets wurde durch das Planungsbüro Prof. Karl Kagerer, Ismaning, erarbeitet. Die Rekultivierungsplanung für den künftigen westlichen Teilbereich wurde in Fortführung dieser Planungskonzeption durch das Büro Prof. Schaller, Kranzberg, erstellt.

2. Lage

Das Bebauungsplangebiet „Pucher Meer“ liegt nördlich der Augsburgener Straße (B 2). Es grenzt an den Ortsteil Neulindach an. Die nördlich des Erholungsgebiets liegenden Flächen befinden sich im Eigentum des Bundes (Schießanlage des Bundeswehrstandorts). Im Westen wird das derzeitige Bebauungsplangebiet durch die Lindacher Straße begrenzt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Das Erholungsgebiet ist durch die Augsburgener Straße sowohl an das örtliche als auch an das überörtliche Straßennetz gut angebunden.

Die Anbindung an den ÖPNV wird durch die Buslinien 838 und 839 gesichert. Fußgänger und Radfahrer können das Erholungsgebiet über den von Fürstenfeldbruck nach Puch führenden Herrenweg und einer Geh- und Radwegunterführung an der B 2 problemlos erreichen.

3. Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 28/4 a „Erholungsgebiet Pucher Meer“ in der Fassung vom 25.10.1996 ist seit dem 21.11.1996 rechtsverbindlich. Die erste Änderung des Bebauungsplans für den Bereich der Gaststätte wurde in der Fassung vom 07.12.1998 als Satzung beschlossen. Der Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplans ist vom jetzigen Änderungsverfahren des Bebauungsplans unberührt.

Im Regionalplan der Region München (Stand 01.08.2002) ist der westliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet für Kies und Sand Nr. 602 dargestellt. Der östliche Rand des Vorranggebiets wird durch das Trenngrün Nr. 56 des Regionalplans zwischen Fürstenfeldbruck und Puch überlagert. Die Darstellung des Trenngrüns ist sowohl zeichnerisches als auch textliches Ziel der

Raumordnung (Ziel B II 4.2.3):

„Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 nicht entgegensteht.“

Der Begriff des „Nicht-Entgegenstehens“ ist entsprechend der Regelung in § 35 BauGB Abs. 1 Satz 1 auszulegen¹. Standortgebundene bauliche Anlagen – d. h. privilegierte Anlagen i. S. v. § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB – können in diesem Sinn in der Regel als solche Einzelfälle eingestuft werden². Ein Kiesabbau, welcher letztendlich zeitlich befristet ist, ist somit mit der Festlegung eines Trenngrüns vereinbar.

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone C_i des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck (Regionalplan München, 13. Änd., Stand: 01.03.2001). In der Zone C_i ist von einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von 64 dB(A) bis 67 dB(A) auszugehen. Gemäß Ziel B II 6.1 sind aufgrund dieser Lärmbelastung in dieser Zone zusätzliche Wohngebiete in Bebauungsplänen nur zur Schließung bestehender Baulücken zulässig. Die festgesetzte Nutzung als Erholungsgebiet wird von dieser regionalplanerischen Vorgabe nicht berührt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Fürstenfeldbruck sind die städtebaulichen Entwicklungsziele, zu deren verbindlicher Sicherung das Änderungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt wird, bereits dargestellt (33. Änderung des FNP). Der geänderte Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Anzeigeverfahren ist somit nicht erforderlich.

4. Kiesabbau

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebiets wird derzeit Kies im Trockenabbau gewonnen. Der Trockenabbau wurde mit dem Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts Fürstenfeldbruck vom 21.10.1985 genehmigt (Flurstücksnummern 364 bis 367, 372 bis 374 und 375/tlw.). Der Bescheid enthält Festlegungen über die Abbauabschnitte, die Abbauezeit und die Rekultivierungsfrist (Abbaudauer bis 2011, Rekultivierung bis 2013).

Der Betreiber des Kies- und Sandwerks hat beim Landratsamt Fürstenfeldbruck für den westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets (2. Planungsabschnitt) die Erweiterung des Kiesabbaus, den Wechsel von Trocken- auf Nassabbau und die Verlängerung der Abbauezeit beantragt. Hierzu führt das Landratsamt ein Planfeststellungsverfahren nach § 31 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) durch, da durch die privatnützige Nassauskiesung dauerhaft ein neues Gewässer entsteht. Die Antragsunterlagen des Betreibers des Kies- und Sandwerks wurden im Mai 2000 durch das Planungsbüro Prof. Schaller erarbeitet.

¹ Vgl.: RPV (Hg.): Regionalplan München (Stand 01.08.2002), Begründung zu Ziel 4.2.3, Abschnitt B II – Siedlungswesen, S. 27. München 2002.

² Vgl. a. a. O.

Im Ergebnis wird sich der Kiesabbau bis zum Jahr 2020 hinziehen. Der Abbau soll gemäß der Antragsunterlagen in 4 Phasen erfolgen. In Phase I und II soll der Trockenabbau fortgesetzt werden. In den Phasen III und IV soll der Kies parallel im Trocken- und im Nassabbauverfahren gewonnen werden:

Abbau- phase	Verfahren	Fläche ca. m ²	Lagervorrat ca. m ³	Abbaudauer		
				Jahre	von	bis
I	Trockenabbau	8.000	25.000	0,7	2000	2000
II	Trockenabbau	23.000	160.000	4,5	2000	2004
III	Trockenabbau	12.000	60.000	7,4	2005	2012
	Nassabbau	22.000	200.000			
IV	Trockenabbau	14.000	70.000	7,4	2013	2020
	Nassabbau	17.000	190.000			

Quelle: Planungsbüro Prof. Dr. Jörg Schaller: Antragsunterlagen zur Erweiterung des Kiesabbaus im Bereich Pucher See, Kranzberg, Stand Mai 2000, S.17.

5. Bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich des bisherigen gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 28/4a hat eine Größe von 34 ha. Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Planungsabschnitte: Östlicher Teilbereich = 1. Planungsabschnitt, westlicher Teilbereich = 2. Planungsabschnitt.

Der östliche Bereich des Bebauungsplans ist größtenteils bereits als Erholungsgebiet ausgebaut. Der Ausbau erfolgte durch den Verein zur Sicherstellung überörtlicher Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e. V. Die Uferbereiche des Baggersees wurden in geeigneter Neigung ausgebaut, das Gelände modelliert und Spiel- und Liegeflächen sowie Wege und der Parkplatz angelegt. Eine Wasserwachtstation wurde am Ostufer errichtet. Ein Gastronomiebetrieb mit Biergarten wurde mittlerweile ebenfalls realisiert. Hierfür hatte die 1. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Der nördliche Teilbereich mit vorhandenen Biotopen wurde als Biotopbereich weiter entwickelt. Die Nord- und Nordwestseite des See wurde als Steilufer belassen, die Uferbereiche des Südwestufers, des Süd- und des Ostufers als Badeufer ausgebaut.

Durch die Errichtung einer Geh- und Radwegeunterführung an der B 2 wurde für die Besucher des Badesees ein kreuzungsfreier Zugang geschaffen. Die Anbindung des Parkplatzes mit ca. 360 Stellplätzen erfolgt von der B 2 aus über die Zufahrt zum bestehenden Kieswerk.

Das Kieswerk mit einer Kipphalde befindet sich im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets. Das Kieswerk genießt städtebaurechtlichen Bestandschutz. Im nordöstlichen Teil des Sees wird derzeit noch das Kieswaschwasser aus dem Kieswerk eingeleitet und führt dort zu verschlammten Bereichen. Direkt außerhalb der nördlichen Begrenzung des Bebauungsplangebiets liegt eine temporäre Kiestransportstraße, auf welcher der Kies vom heutigen Trockenabbaugebiet im westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets zum bestehenden Kieswerk transportiert wird.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets i. d. F. vom 25.10.1996, welcher eine Fläche von ca. 19 ha umfasst, findet derzeit der Kies-Trockenabbau statt. Im Süden des Geltungsbereichs, an der B 2, befindet sich auf dem Grund-

stück des Freistaats Bayern (Fl. Nr. 794) ein Bauhof der Straßenbauverwaltung (Lagerplatz des Stützpunktes Fürstenfeldbruck) mit einer Streusalzlagerhalle. Es ist das langfristige städtebauliche Ziel der Stadt Fürstenfeldbruck, diesen Standort zu verlagern.

Der bisher gültige Bebauungsplan sah nach Abschluss des Kiesabbaus entsprechend der Konzeption von Prof. Kagerer für den 2. Planungsabschnitt eine Erweiterung des Erholungsgebiets mit folgenden Maßnahmen vor:

- Ausbildung von Böschungen und Modellierungen, Schutzpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen als Abschirmung zur B 2 und Kiesabbaubereich
- Herstellung von Liege und Spielwiesen
- Anlage von Spazier- und Radwegen
- Herstellung von „ökologischen Ausgleichsflächen“ – Trocken- und Feuchtbiootope
- Errichtung einer Toilettenanlage
- Erstellung von weiteren Parkplätzen für ca. 280 bzw. 230 Stellplätze.

6. Erschließung und Stellplätze

Das gesamte Bebauungsplangebiet wird für den PKW-Verkehr von Süden von der Augsburgener Straße (B 2) und von Westen über die Lindacher Straße erschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt über die Augsburgener Straße (B 2). Bisher ist nur die Anbindung von der Augsburgener Straße aus realisiert.

Über den bestehenden Parkplatz P 1 mit ca. 350 Stellplätzen wird der Parkplatz P 2 erschlossen. Der Parkplatz P 3 wird von Westen über die Lindacher Straße erschlossen. Der Parkplatz P 3 wird im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowohl in südlicher als auch in nördlicher Richtung ausgedehnt. Der bestehende Parkplatz P 1 an der B 2 ist abgesenkt. Die geplanten Parkplätze P 2 und P 3 sollen aus Gründen des Lärmschutzes durch Wälle zu den Liegeflächen hin abgeschirmt werden. Die Details werden durch die künftige Freiflächenplanung geregelt. Entsprechend der Dimensionierungen des geplanten Parkplatz P 2 (Planfassung vom 21.05.2003) sind ca. 180 weitere Stellplätze möglich. Auf dem des geplanten Parkplatz P 3 (Planfassung vom 21.05.2003) können ca. 450 zusätzliche Stellplätze realisiert werden.

Die Anbindung an den ÖPNV sichern die Buslinien 838 und 839, die auf der B 2 verkehren. Die nächstgelegene Haltestelle liegt derzeit an der Kaisersäule. Es ist jedoch die Errichtung einer Bushaltestelle an der B 2 in unmittelbarer Nähe der Fuß- und Radwegunterführung beabsichtigt.

Die Erschließung des Erholungsgebiets ist für Fußgänger und Radfahrer gesichert. Der Pucher See kann vom Siedlungsgebiet der Stadt kreuzungsfrei über den Herrenweg, von Puch und Neulindach über Gemeindeverbindungsstraßen und von Neulindach über das Baugebiet Malchinger Straße/Augsburger Straße erreicht werden.

Die Wegeführung innerhalb des Änderungsbereichs weicht von den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans geringfügig ab. Der westliche Badensee sowie die Liegeflächen werden im Süden, Westen und Norden durch Fuß- und Radwege erschlossen, die an die Parkplätze und die bestehende Wegeführung

des 1. Planungsabschnitts angebunden sind.

7. Inhalte der Änderung des Bebauungsplans

Die Flächen des Bebauungsplans „Erholungsgebiet Pucher Meer“ sind im wesentlichen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Erweiterung des Kiesabbaus wird der rechtskräftige Bebauungsplan im westlichen Teilbereich (2. Planungsabschnitt) geändert (Beschluss des Stadtrats vom 12.02.2001).

Der westliche Teilbereich des Erholungsgebiets soll nach Abschluss des Kiesabbaus rekultiviert und wie der bereits realisierte östliche Teilbereich gestaltet werden.

Neue Wasserfläche

Es werden die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Badesees mit einer zusätzlichen Wasserfläche von ca. 5 ha geschaffen. Nach Beendigung des Kiesabbaus und der Fertigstellung der Rekultivierung (nach 2020) wird die neue Wasserfläche mit dem bestehenden See mittels Durchstich im Süden verbunden werden. Die gesamte Wasserfläche des Erholungsgebiets wird dann ca. 10,8 ha umfassen:

bestehender See (1. Planungsabschnitt)	=	ca. 5,6 ha
geplanter See (2. Planungsabschnitt)	=	ca. 5,0 ha
Verbindung mittels Durchstich (Breite ca. 50 m)	=	ca. 0,2 ha

Die größte Tiefe des Sees wird ca. 10 m betragen.

Uferbereiche

Die Uferbereiche der neuen Wasserfläche sollen im Süden, Westen und Norden als Badeufer ausgebaut werden (Ausbau wie bestehender See). Die Landzunge zwischen der östlichen und künftigen westlichen Seefläche wird als beruhigte Zone mit Steilufern ausgebildet. Hier werden Ausgleichsbiotope entwickelt werden. Von dem ca. 900 m langem Seeufer der neuen Wasserfläche werden ca. 650 m als Badeufer ausgebildet. Im Bereich des bestehenden Sees sind - nach Herstellung des Durchstichs und der Landzunge - von den ca. 990 m Uferlänge ca. 420 m als Badeufer verfügbar.

Liegeflächen und Spielflächen

Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets reduzieren sich die Grünflächen entsprechend des Umfangs der zusätzlichen Wasserfläche. Die ca. 3 ha großen Liegewiesen innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans für den neu geplanten 2. Planungsabschnitt werden sich schwerpunktmäßig im Süden und Westen der neuen Seefläche befinden. Gemeinsam mit der bereits realisierten ca. 2,9 ha großen Liegefläche des 1. Planungsabschnitts werden innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets über ca. 5,9 ha Liegefläche planungsrechtlich gesichert.

In bezug auf die Spiel- und Sportflächen führt die Änderung des Bebauungsplans

im 2. Planungsabschnitt zu einer Reduzierung zugunsten der vergrößerten Wasserfläche. Die insgesamt ca. 1,0 ha großen Spiel- und Sportflächen (Bolzplatz, Fläche für Beach-Volleyball) sind im südlichen Teil des Änderungsbereichs vorgesehen.

8. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung gem. § 1 a BauGB

Die Regelungen von § 1 a BauGB sind lediglich auf den jetzigen **Änderungsbereich** des Bebauungsplans und die dortigen Änderungen anzuwenden. Sie sind **nicht** auf den naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf anzuwenden, welchen die Erweiterung des Kiesabbaus und die künftige Vergrößerung der Wasserfläche erzeugt. Über die Anforderungen der §§ 18 ff. BNatSchG entscheidet die zuständige Behörde, das Landratsamt Fürstenfeldbruck, im Kontext des fachplanungsrechtlichen Planfeststellungsverfahrens zum Nassabbau nach § 31 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes. Dieses Planfeststellungsverfahren entfaltet diesbezüglich eine Konzentrationswirkung.

Zur Ermittlung des Volumens der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Änderungen des Bebauungsplans außerhalb des Planfeststellungsverfahrens beauftragte die Stadt Fürstenfeldbruck ein Fachbüro mit der Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens³.

Das Gutachten kam zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Im Änderungsentwurf des Bebauungsplans sind die zukünftigen Parkplätze P 2 und P 3 als eingriffsrelevante Flächen zu werten.

Die Parkplätze nehmen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 28/4a - 2 Erholungsgebiet „Pucher Meer“ eine Fläche von zusammen 1,63 ha ein. Davon liegen 0,85 ha auf Bereichen, die bereits im Bebauungsplan Nr. 28/4a - Pucher See in der Fassung vom 25.10.1996 als Parkplatz festgesetzt waren. Diese Bereiche sind als eingriffsneutrale Flächen zu betrachten.

Für die zusätzlichen Parkplatzflächen ist zu ermitteln, welche Gebiete unterschiedlicher Bedeutung durch diese Parkplatzflächen als Eingriffsflächen in Anspruch genommen werden. Bei der Ermittlung des Flächenanteils ist zu berücksichtigen, dass Teile der ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 28/4a - Pucher See in der Fassung vom 25.10.1996 als Parkplatz festgesetzten Flächen nun eine naturschutzfachliche Aufwertung erfahren, indem Gehölzpflanzungen und die Anlage von Grünland festgesetzt werden.

In nachstehender Tabelle wird eine auf die Parkplätze bezogene Flächenübersicht vorgenommen.

³ U-Plan – Büro für Umweltberatung und angewandte Landschaftsplanung: Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für den Bebauungsplan N. 28/4 a – 2 - Erholungsgebiet Pucher Meer der Stadt Fürstenfeldbruck, Königsdorf, Oktober 2002. (Gutachten im Auftrag der Stadt Fürstenfeldbruck.)

Bestand gemäß B-Plan Nr. 28/4a - Pucher See in der Fassung vom 25.10.1996	Planung gemäß B-Plan Nr. 28/4a - 2 Erholungsgebiet „Pucher Meer“, Entwurfsstand September 2002	Auf- und Abwertung in m ²	Differenz Aufwertung/Abwertung in m ²
Gehölze	Parkplatz	3.978 m ² Abwertung	1.663 m ² Abwertung
Parkplatz	Gehölze	2.315 m ² Aufwertung	
Grünland	Parkplatz	3.800 m ² Abwertung	2.843 m ² Abwertung
Parkplatz	Grünland	957 m ² Aufwertung	

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs ergibt sich daraus wie folgt:

Eingangsgrößen für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs		
Bestand Vegetations- und Nutzungstypen	Intensiv genutzte Grünfläche	Gehölze
Bewertung von Natur und Landschaft	gering (I)	mittel (II)
Eingriffsschwere	Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B)	
Beeinträchtigungsintensität	B I	B II
Betroffener Flächenumfang	1.663 m ²	2.843 m ²
Faktorenspanne	0,2 – 0,5	0,5 – 0,8
Anzuwendender Faktor unter Einbeziehung der Maßnahmen zur Vermeidung	0,35	0,65
Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf	582,05 m ²	1.847,95 m ²
Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf (Summe)	2.430 m²	

Die durch die Parkplätze im Vergleich zu den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen weisen eine geringe (intensiv genutztes Grünland) und mittlere (Gehölze) Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Aufgrund der künftigen Ausgestaltung der Parkplätze als Schotterflächen sind sie als Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) anzusprechen.

Entsprechend ergeben sich bei der Überlagerung der Planung und des Bestandes laut Bayerischem Leitfaden Beeinträchtigungsintensitäten der Felder B I und B II.

Für diese Beeinträchtigungsintensitäten liegen die Spannen der Kompensationsfaktoren bei 0,2 – 0,5 (Beeinträchtigungsintensität B I) und 0,5 – 0,8 (Beeinträchtigungsintensität B II).

Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen. Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung

des niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen. Für das Plangebiet ist die Wahl des mittleren Faktors innerhalb der Spanne (0,35 bzw. 0,65) gerechtfertigt, da Möglichkeiten zur Vermeidung zwar genutzt, jedoch nicht über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus gehen.

Demzufolge ergibt sich für die ca. 4.506 m² große eingriffsrelevante Fläche der Parkplätze ein **Bedarf an Ausgleichsflächen von 2.430 m²**.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen, der aus der Erweiterung der Parkplätze resultiert, wird auf der Fläche Fl.Nr. 225, Gemarkung Aich realisiert (**Ökokonto der Stadt Fürstenfeldbruck**). Hier wurde nach dem 18.08.1997 eine Heckenpflanzung durch den LBV durchgeführt. Die Maßnahme wurde mit Mitteln aus dem Programm Landschaftspflege gefördert. Damit diese Fläche als Ausgleichsfläche Berücksichtigung finden kann, werden entsprechend der Regelungen des Ökokontos Rückzahlungen in Höhe von ca. € 500 an die Regierung von Oberbayern und den Landesbund für Vogelschutz erforderlich.

Die Fläche Fl.Nr. 225, Gemarkung Aich, wird dem Eingriffsbebauungsplan zugeordnet. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Fläche im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB, die von der Gemeinde bereitgestellt wird. Diese Fläche ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des zu ändernden Teilbereichs des Bebauungsplans.

Darüber hinaus wird die Anlage zusätzlicher Biotope städtebaurechtlich vorbereitet und gesichert, die dem bereits bestehenden Biotopbereich zugeordnet werden. Der Biotopbereich wird räumlich eindeutig von den Erholungsbereichen getrennt. Im wesentlichen soll der Bereich der künftigen Landzunge als Biotopbereich ausgebildet werden (künftiges Steilufer mit Badeverbot). Die Biotopfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans soll als Bereich für Trockensukzession und/oder als Bereich für Feuchtmulden ausgebildet werden. Die Biotopfläche wird deshalb als **Fläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt – Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Des weiteren wird als **Maßnahme** die Anlage von Biotopen festgesetzt.

9. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB in bezug auf die künftigen Umweltauswirkungen der Parkplätze P 2 und P 3 i. S. d. UVP-Gesetzes

Die beiden im westlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans festgesetzten Parkplätze – jetzt als P 2 und P 3 bezeichnet - werden durch das Änderungsverfahren in der Summe flächenmäßig erweitert. Aufgrund der Novellierung des UVPG vom September 2001 ist für die flächenmäßige Erweiterung der beiden Parkplätze eine UVP-Vorprüfung durchzuführen. Die Stadt Fürstenfeldbruck beauftragte ein Fachbüro mit der Durchführung einer entsprechenden Vorprüfung⁴.

Die Vorprüfung kam im wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

Der Bebauungsplan Nr. 28/4a-2, Erholungsgebiet Pucher Meer sieht zur Erschlie-

⁴ U-Plan – Büro für Umweltberatung und angewandte Landschaftsplanung: UVP-Vorprüfung gemäß § 3 c UVPG für die Erweiterung von Parkplätzen im Rahmen des Bebauungsplans N. 28/4 a – 2 Erholungsgebiet Pucher Meer der Stadt Fürstenfeldbruck, Königsdorf, November 2002. (Gutachten im Auftrag der Stadt Fürstenfeldbruck.)

ßung des Erholungsgebietes die Anlage von zwei Parkplätzen vor.

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 21. Februar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950) ist für den Bau eines Parkplatzes, soweit der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen (vgl. Anlage 1 Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.4 UVPG).

Die im Rahmen der Bebauungsplanung Nr. 28/4a-2 geplanten Parkplätze weisen einen Flächenumfang von insgesamt ca. 1,62 ha (Parkplatz P 2: 0,46 ha, Parkplatz P 3: 1,16 ha) auf. Damit sind die Voraussetzungen zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung erfüllt.

Der UVP-Vorprüfung wurden die in der Anlage 2 des UVPG benannten Kriterien zugrunde gelegt.

Die Vorprüfung führte zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei Berücksichtigung der durch den Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Demzufolge ist **keine** Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Anlage der Parkplätze nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hat. Im einzelnen lassen sich folgende Auswirkungen feststellen:

Schutzgut Boden

Der natürliche Boden im Plangebiet ist bereits durch den vorangegangenen Bodenabbau komplett zerstört. Im Bereich der künftigen Parkplätze P 2 und P 3 fand bereits eine Wiederauffüllung statt. Die Funktionen des Bodens (Regler- und Speicherfunktion, Filterfunktion, Lebensraumfunktion) können somit teilweise wieder aufgenommen werden. Dauerhaft verloren bleibt die biotische Ertragsfunktion. Stark beeinträchtigt bleibt die Funktion des Bodens als Lebensraum für Flora und Fauna. Eine Wiederherstellung der Regler-, Speicher- und Filterfunktion wird dagegen durch die Ausgestaltung des Parkplatzes als Schotterfläche gestützt.

Schutzgut Wasser

Durch die Parkplätze werden weder Flächen in Anspruch genommen, die von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sind (Quellen, Fließgewässer, Stillgewässer, Überschwemmungsgebiete), noch wird in grundwassernahe Bereiche eingegriffen bzw. wird der Grundwasserstand verändert. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers kann aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes weitestgehend ausgeschlossen werden. Mit dem Parkplatzbetrieb ist eine gewisse allgemeine Verschmutzungsgefährdung (auslaufendes Öl, Unfallgefahr) von Boden und Wasser verbunden. Aufgrund der Mächtigkeit der den Grundwasserkörper überdeckenden Bodenschichten ist die Gefahr einer tatsächlichen Verschmutzung des Grundwassers durch den Betrieb der Parkplätze jedoch sehr gering.

Schutzgut Klima

Mit dem Parkplatzbetrieb geht eine geringfügige Verschlechterung der Luftthygiene durch Schadstoffemissionen der PKW einher.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erfährt durch die Umwidmung einer ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Fläche über den Kiesabbau hin zu einem Erholungsgebiet eine komplette Neugestaltung. Die Nutzung als Erholungsgebiet einschließlich der dafür angelegten Parkplätze zeichnet sich im Vergleich zu der ehemals vorhandenen, homogen strukturierten landwirtschaftlichen Flur durch eine stärkere Strukturvielfalt aus. Von dem Betrieb der Parkplätze geht eine Verlärmung der Landschaft aus.

Schutzgut Arten und Biotope

Da ein Großteil der von den Parkplätzen eingenommenen Fläche bereits vegetationslos ist, bzw. als intensiv genutztes, stark überprägtes Grünland bzw. Ruderalflur ausgebildet ist, sind die von der Anlage der Parkplätze ausgehenden Beeinträchtigungen auf die Vegetation gering. Durch die Lärmemissionen der Parkplätze geht eine gewisse Störung auf die Fauna bei bestehender Vorbelastung durch die stark befahrenen Straßen aus. Allerdings liegen die vorhandenen und geplanten Biotope nicht im direkten Anschluss an die Parkplätze, sondern sind durch einen Grüngürtel von diesen getrennt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ausgewiesene Gräberfeld wurde bereits durch die in Zusammenhang mit der Auskiesung vorgenommene Abschiebung des Oberbodens beseitigt. Des Weiteren gehen durch die Anlage der Parkplätze Ackerstandorte mit gemäß Agrarleitplan günstigen Erzeugungsbedingungen verloren.

Schutzgut Mensch

Der Bau und Betrieb des Parkplatzes führt zur Beeinträchtigung der Erholungssuchenden durch Verlärmung. Ferner ist durch den Betrieb des Parkplatzes das Unfallrisiko erhöht.

Die Geringfügigkeit der Auswirkungen ist u.a. in der hohen Vorbelastung des Gebietes begründet. Mit dem vorangegangenen Kiesabbau war eine komplette Zerstörung des Bodens und der Vegetation verbunden. Die an das Plangebiet angrenzenden, stark befahrenen Straßen bedingen eine vorhandene Verlärmung des Gebietes und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie des Klimas.

Im Plangebiet sind weder Gebiete vorhanden, die einen besonderen Schutz genießen, wie Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete etc., noch Biotope, die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind. Die Biotope im zu ändernden Teilbereich des Bebauungsplans sind noch anzulegen.

Wechselwirkungen können weitgehend ausgeschlossen werden.

Die benannten geringfügigen Auswirkungen werden durch umfassende Vermeidungsmaßnahmen weiter reduziert.

Beispielsweise ist hier die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen zu nennen, die die Funktionsfähigkeit des Bodens als Regler, Speicher und Filter des Niederschlagswassers stützt. Das aufgrund des großen Grundwasserflurabstands geringe Gefährdungspotential des Grundwassers durch Schadstoffeintrag kann durch die Auswahl geeigneter Baumaterialien weiter reduziert werden. Die umfangreiche Eingrünung der Parkplätze wird sich positiv auf die klimatische Situation, das Landschaftsbild und das Schutzgut Arten und Biotope aus und stützt zugleich die Erholungseignung des Gebietes durch Reduzierung der von den Parkplätzen ausgehenden Lärmbelastung.

Die geringfügigen nachteiligen Auswirkungen können durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen somit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Von den festgesetzten künftigen Parkplätzen P 2 und P 3 gehen somit keine Auswirkungen aus, die der Verwirklichung der Vorhaben entgegenstünden.

10. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets liegt innerhalb der Lärmschutzzone C₁ des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck, an der Bundesstraße B 2, und in direkter Nachbarschaft zu einem Kies- und Transportwerk sowie einer Schießanlage des Bundeswehrstandorts. Dementsprechend wird das Bebauungsplangebiets durch Lärmimmissionen belastet. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat deshalb im Dezember 1990 ein Lärmgutachten bei der Firma Dorsch Consult in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten stellte fest, dass die Orientierungswerte für Kleingärten und Parkanlagen gem. der DIN 18005 erheblich überschritten werden. Die größte Überschreitung dieser Orientierungswerte wird durch den Flugbetrieb verursacht, wobei Schallschutzmaßnahmen hierfür nicht möglich sind. Da die Zahl der Flugbewegungen seit den frühen 90er Jahren deutlich abgenommen hat, ist die Überschreitung vertretbar.

Die Belastungen durch den Straßenlärm lagen innerhalb der Orientierungswerte, die Belastungen durch den Betrieb der im Norden angrenzenden Schießanlage der Bundeswehr überschritten den Beurteilungspegel. Diese Belange wurden jedoch dem öffentlichem Interesse untergeordnet, den bereits genutzten Badensee zu einem geordneten Erholungsgebiet auszubauen. Diese städtebauliche Grundsatzentscheidung gilt auch für das Änderungsverfahren.

Im sogenannten „Querschlägerbereich“ (Sicherheitsbereich) der Standortschießanlage ist die Nutzung als der Grünflächen z. B. als Liegewiese nicht möglich. Die künftige Ausgestaltung des Zugangsverbots ist jedoch nicht Gegenstand der Regelungen dieses Bebauungsplans.

11. Altlasten

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstfeldbruck wurden im Bereich der Stadt Fürstfeldbruck 36 ehemalige Gruben ermittelt. Im Bereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich die Gruben 07.21, 07.22, 07.23 und 07.27 im Bereich der Flurstücke 375, 375/1, 376 und 377.

Diese Gruben wurden jedoch bereits abschließend erkundet und die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung des vorhandenen Schadstoffpotentials durchgeführt. Die Verdachtsflächen wurden anschließend vom Bayer. Landesamt für Umweltschutz in die Priorität 5 (keine weiteren Maßnahmen erforderlich) zurückgestuft bzw. als sanierte Flächen vollständig aus dem Altlastenkataster gestrichen (Verdachtsfläche 07.22). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich somit keine Flächen, die erheblich mit Altlasten belastet sind und somit gem. § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet werden müssten.

Aufgrund des verbleibenden Restverdachtes wird bei der künftigen Neuanlage des Parkplatzes P 2 und der Liegewiese wie bei der Anlage des bereits bestehenden Parkplatzes und der bereits bestehenden Liegewiese vorgegangen. Der künftige Aushub wird durch ein fachkundiges Ingenieurbüro überwacht. Das Aushubmaterial wird beprobt. Anschließend wird eine unbelastete Deckschicht von 30 cm Dicke mit Begrünung aufgebracht

12. Denkmalschutz

Im westlichen Teil der Grundstücke Fl. Nrn. 373 und 374 wurden flugarchäologisch mindestens ein Kreisgrab einer Grabanlage, sowie nördlich davon weitere Spuren eines Gräberfeldes nachgewiesen. Auf Teilflächen der Flurstücke Nrn. 365, 366 und 367 wurden ebenfalls Kreisgräber nachgewiesen. Die gesamte Fläche der Grundstücke Fl. Nrn. 361 – 367 sind archäologische Vorbehaltsflächen.

Die Darstellung der archäologischen Fundstelle wurde nachrichtlich in den Plan aufgenommen. Sofern diese nicht bereits durch frühere Erdbewegungen und Kiesabbau zerstört worden sind, muss Erdeingriffen in diesem Bereich eine wissenschaftliche Untersuchung vorangehen. Da sich die Relikte des Bodendenkmals in nur sehr geringer Tiefe befindet, darf keinerlei Erdeingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenbereichs.

Um Verzögerungen für den Bauherrn zu vermeiden und eine wissenschaftlich einwandfreie Dokumentation zu gewährleisten, muss der Rotlageabtrag mindestens 2 Wochen vor den eigentlichen Baubeginn gelegt werden. Hierfür ist ein Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel zu wählen, da ein Radlader oder eine Schubraupe den speziellen Anforderungen einer Ausgrabung nicht entspricht. Erst nach erfolgter Untersuchung kann eine Aushubgenehmigung entsprechend Art. 7 BayDSchG erteilt werden.

13. Flächenbilanz

Flächenbilanz
Änderungsbereich
Planfassung 25.10.1996

Grünfläche 13,64 ha
Gehölze 3,21 ha
Wasserfläche 0,47 ha
Straßenbegleitgr. 0,31 ha
Parkplätze 1,18 ha
Straße 0,42 ha

Gesamtfläche 19,23 ha

Flächenbilanz
Änderungsbereich
Planfassung 21.05.2003

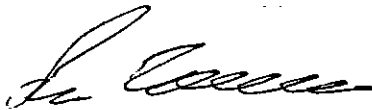
Grünfläche 6,42 ha
Gehölze 2,97 ha
Wasserfläche 5,00 ha
Straßenbegleitgr. 0,51 ha
Parkplätze 1,63 ha
Straße 0,35 ha

Gesamtfläche 16,88 ha**

**

Die Reduktion der Gesamtfläche ist eine Folge der Herausnahme der Flurstücke 361, 362 und 363 aus dem Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans.

Stadt 29. April 2004
Fürstenefeldbruck



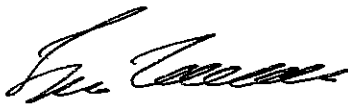
Sepp Kellerer
1. Bürgermeister



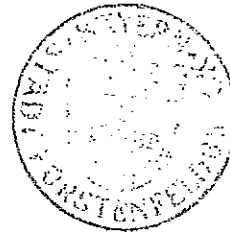
Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat am 29.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28/4a-2 (Erholungsgebiet Pucher Meer, 2. Änderung) beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde zuletzt in der Zeit vom 21.08.2003 bis 23.09.2003 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.11.2003 wurde vom Stadtrat am 25.11.2003 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 03.05.2004; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 25.11.2003 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstfeldbruck, 10.05.04



Sepp Kellerer
Erster Bürgermeister



Siegel

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

Fürstfeldbruck, den 11.05.04

Im Auftrag



Kühnel

