

*ENDGÜLTIGE FASSUNG
GEMÄSS SATZUNGSBESCHLUSS
VOM 18.12.2018*

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplan

V+E Nr. 28/8 „Busunternehmen Enders“

Fassung vom 18.12.2018

A Planzeichnung (verkleinert)

B Festsetzungen durch Text

C Hinweise durch Text

E Verfahrensvermerke

D Begründung

U R S C H R I F T



Große Kreisstadt
Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Abb.1 – Luftaufnahme des Planungsgebietes

Vorhabenträger: Busunternehmen Enders
Planverfasser: Architekturbüro Reitberger

Präambel

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gem. §§ 2, 8, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBL S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I.S. 1057) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBL. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBL. S. 335) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als **S a t z u n g**.

B Festsetzungen durch Text

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ausschließlich ein Omnibusbetriebshof zulässig, andere Nutzungen sind ausgeschlossen.
- 1.2 Im Rahmen der Nutzung als Omnibusbetriebshof sind auch Tankstellen, Waschanlagen, Abstellflächen für Busse, Büroräume, Reisebüros, Veranstaltungsräume und -flächen mit Kundenbewirtung sowie Wohnungen entsprechend 1.3 bis 1.4 zulässig, sofern sie ausschließlich dem Bus- und Reisebetrieb dienen.
- 1.3 Temporäre Unterbringung ist nur für Kunden und Beschäftigte des Reiseunternehmens zulässig und beschränkt auf einen täglich oder wöchentlich wechselnden Personenkreis. Diese Nutzung ist auf den westlichen Teil beschränkt.
- 1.4 Dauerhafte Wohnnutzung ist nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig und beschränkt auf max. 2 Wohneinheiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der wasserführenden Ebene des Dachs.
- 2.3 Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist festgelegt auf 527,30 m ü. NN.
- 2.4 Die im Rahmen der Planzeichnung festgesetzte Geschößzahl darf nicht überschritten werden.
- 2.5 Innerhalb der durch den Bauraum umschlossenen Hoffläche sind Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und unterirdische technische Einbauten wie z.B. Zisternenanlagen zulässig.

3. Baugrenzen

- 3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Vordächer und Dachüberstände ist bis zu einer Tiefe von 2m, durch Lichtschächte bis zu einer Tiefe von 1,2 m zulässig, für die Anbauverbotszone gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz.

4. Dächer

- 4.1 Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung der Dachhaut bis 8° zulässig.
- 4.2 Alle flach geneigten und Flachdächer, die nicht für Anlagen zur Energiegewinnung und gleichzeitig zur Regenwassernutzung vorgesehen sind, sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begeh- oder befahrbare Flächen hergestellt sind. Die extensive Dachbegrünung ist als Pflege extensiver, artenreicher, autochthoner Trockenrasen mit landschaftstypischem Magersubstrat auszuführen. Das Substrat muss der FLL-Richtlinie entsprechen, gültig zum Zeitpunkt der Ausführung. Auf Dächern der Gebäudeteile mit begrüntem Dächern sind auch Dachterrassen zulässig.
- 4.3 Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,5m über der Oberkante der wasserführenden Ebene der Dachhaut zulässig und müssen mindestens um ihre die Dachhaut überschreitende Höhe von der Außenkante der Außenwände zurückstehen.
- 4.4 Auf Dachterrassen sind abweichend zu 4.3 Pergolen und Sichtschutzwände bis zu einer maximalen

Höhe von 3 m über der Oberkante der wasserführenden Ebene der Dachhaut zulässig. Bis maximal 1/3 der Dachrandlänge müssen diese mindestens um 1 m vom Dachrand zurückstehen. Weitere Aufbauten müssen um ihre die Dachhaut überschreitende Höhe von der Außenkante der Außenwände zurückstehen.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 5.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente LEK,zus,K nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Fläche	Fläche (m ²)	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m ²]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 28/8 „Busunternehmen Enders“	TF 1	3.323	61	53
	TF 2	3.690	60	52

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

- 5.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	A	B	C
Anfangswinkel	180	90	120
Endwinkel	90	120	180
Zusatzkontingente tags	5	0	5
Zusatzkontingente nachts	2	2	0

Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren

- 5.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen. Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4443891,00 / Y = 5338937,00.
- 5.4 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
- 5.5 Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- 5.6 Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2016-07 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:
- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen

Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum Aufenthalt genutzt werden dürfen (sog. Kalter Wintergarten)
- Prallscheiben vor den Fenstern
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer)
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände
Ebenfalls ist an den Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die Straßenverkehrslärmimmissionen, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnnutzungen eingehalten sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 11 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 22.12.2017 mit der Projektnummer 5918.1 / 2017 - JB dargestellt.

6. Energiestandards und Maßnahmen zur Nutzung von Solarenergie

6.1 Für alle zu errichtenden Gebäude- und Gebäudeteile die unter den Anwendungsbereich der EnEV fallen gilt:

- Der Primärenergiebedarf der Gesamtbebauung wird auf 55% des Kennwertes nach EnEV 2016 (ohne Anwendung Anl.2 Tab. 1 Zeile1) begrenzt. Der mittlere Transmissionswärmeverlust der Gesamtbebauung wird auf 70% des nach EnEV 2016 für das Referenzgebäude ermittelten Werts beschränkt

6.2 Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen sind Dachanlagen auch als aufgeständerte Modulkonstruktionen auf den Gebäuden zulässig, auf Flachdächern und flach geneigten Dächern darf die Höhe der Oberkante von Solarthermie oder Photovoltaikanlagen max. 1,50 m betragen. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

6.3 Solaranlagen können in die Fassade der Gebäude integriert werden. Die Schrägmontage an Hauswänden ist unzulässig.

6.4 Das Wachstum der Dachbegrünung und die Regenwasserversickerung dürfen durch die Aufstellung von Solarthermie oder Photovoltaikanlagen nicht beeinträchtigt werden.

7. Verkehrsflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahngrenze 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 der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Für die Verkehrserschließung ist die mit dem Straßenbauamt vereinbarte verkehrsregelnde Planung (Linksabbiegespur auf der Augsburgers Straße) umzusetzen.

8. Werbeanlagen

8.1 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 40 m unterliegen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG i.V.m. §9 Abs. 2 Ziffer 1 FStrG das Zustimmungserfordernis durch die

Straßenbaubehörde und sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Unter Einhaltung dieser gesetzlichen Grundlagen sind Werbeanlagen an der Gebäudefassade bis zur Höhe der Traufe zulässig, aus Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 2 m, flächige Werbung z.B. Firmenlogos bis zu 5 m². Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Laserwerbung.

9. Stellplätze, Tiefgaragen

- 9.1 Die Stellplätze sind innerhalb des festgelegten Bauraums und der durch den Bauraum umschlossenen Hoffläche unterzubringen. Grundsätzlich gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Fürstentfeldbruck in der jeweils gültigen Fassung. Eine Doppelnutzung von Stellplätzen für Betriebs- und Personalfahrzeuge ist zulässig. Fahrradabstellplätze sind gemäß der Fahrradabstellsatzung der Stadt Fürstentfeldbruck in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.
- 9.2 Tiefgaragen und unterirdische technische Einbauten wie z.B. Zisternenanlagen sind innerhalb des festgelegten Bauraums und der durch den Bauraum umschlossenen Hoffläche unterzubringen.
- 9.3 Stellplätze können innerhalb der durch den Bauraum umschlossenen Hoffläche auch mit nicht sicherfähiger Oberfläche und ohne Eingrünung hergestellt werden.
- 9.4 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume und der Straßenverkehrsflächen grundsätzlich nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Versorgung des Planungsgebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Außerhalb der Bauräume ebenfalls zulässig sind Stützmauern (bis 60cm Höhe) sowie Handläufe entlang von Treppen und Rampen.
- 9.5 Als Einfriedungen sind sockelfreie Maschendrahtzäune, Staketenzäune und Metallgitterzäune mit einer max. Höhe von 2 m zulässig. Im Bereich von Fassaden die einer Wohnnutzung zugeordnet sind können auch Lärmschutzwände bis zu einer max. Höhe von 2 m errichtet werden.

10. Fassaden

- 10.1 Die östliche Fassade entlang der Auffahrt zur B471 ist auf mindestens 25% der Fläche zu begrünen.
- 10.2 Fassaden von Garagengebäuden sind auf den ortszugewandten Seiten mit einer Vorsatzschale aus kleinteiligen Fassadenplatten zu strukturieren.

11. Aufschüttungen / Abgrabungen

- 11.1 Innerhalb des gesamten Planungsgebietes sind Aufschüttungen nur bis zu einer maximalen Oberkante der Aufschüttung von 527,70 m üNN zulässig.
- 11.2 Abweichend von 9.1 sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen und der Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers auch höhere Aufschüttungen zulässig.

12. Abstandsflächen

- 12.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die Regelungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) nicht einzuhalten. Die Festlegung erfolgt über Baugrenzen und zulässige Wandhöhen. Die Belange des Brandschutzes entsprechend Abschnitt IV BayBO sowie § 45 BayBo (Aufenthaltsräume) sind jedoch zu berücksichtigen.

13. Grünordnung

- 13.1 Nicht bebaute oder versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind flächig zu begrünen und zu bepflanzen. Zu jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans aufgezeigt und weiterentwickelt sind.
- 13.2 Für die durch Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume 1. und 2. Ordnung sind ausschließlich Arten nach Artenliste unter 11.5 zu verwenden. Sie sind mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Ausnahmsweise kann von der Lage der einzelnen durch Planzeichen festgesetzten Bäume um bis zu 5m abgewichen werden.
- 13.3 Ausgefallene Pflanzungen nach 11.1 und 11.2 sowie ausgefallene zu erhaltende Bäume nach den

Festsetzungen durch Planzeichen sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

13.4 Bepflanzungen mit nichtheimischen Nadelgehölzen (Thuja/Scheinzypressen/...) sind unzulässig.

13.5 Pflanzliste

Gehölze:

Bäume 1. Ordnung:

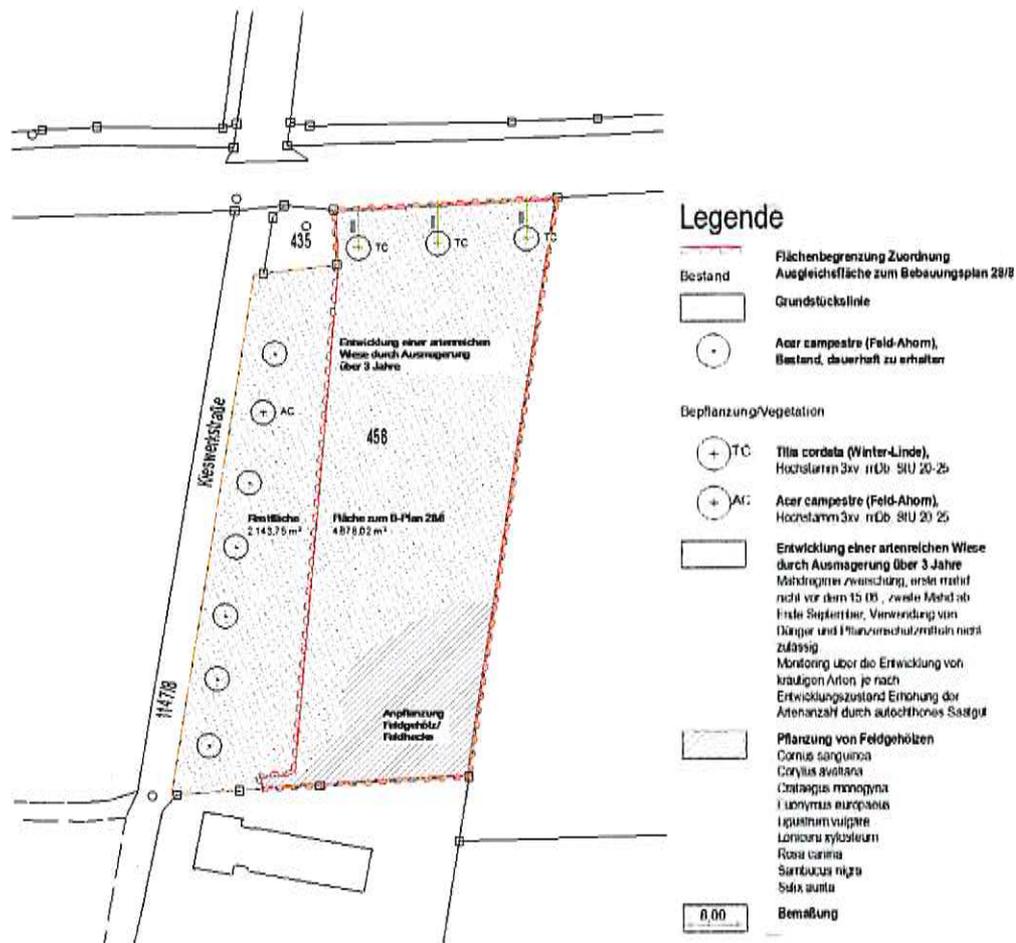
Acer platanoides - Spitzahorn

Sträucher:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Gewöhnliche Hasel
 Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
 Euonymus europaeus - Gemeines Pfaffenhüttchen
 Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Rosa canina - Hundsrose
 Sambucus nigra - Schwarze Holunder
 Salix aurita - Ohrchen-Weide

14. Naturschutz und Ausgleichsflächen

Der gemäß Leitfaden des Bayerischen StMLU „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung -Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelte Ausgleichsbedarf für das Vorhaben beträgt insgesamt 4.678 m². Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht vorhanden. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird diesem Bebauungsplan eine Fläche auf der Fl.-Nr. 458, Stadt Fürstenfeldbruck, Gemarkung Puch zugeordnet.



15. Versickerung

Nicht als Brauchwasser verwendetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen ist vor Ort zu versickern.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A138 und M153 einzuhalten.

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.

C Hinweise durch Text/Empfehlungen

1. Plangrundlagen

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

2. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Auf die folgenden Satzungen der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen:

„Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ und die

„Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung FAbS)

3. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zutage treten, unterliegen nach Art. 8 DSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen. Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Grundwasser

Keller sowie unterirdische Technische Anlagen und Garagen müssen entsprechend der zu erwartenden Grundwasserstände betriebssicher erstellt werden. Die Ermittlung der erforderlichen Randbedingungen obliegt dem Vorhabensträger.

5. Grünordnung

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen. Es wird empfohlen, vorsorglich Vorrichtungen zur Fassadenbegrünung an der Südseite anzubringen.

6. Emissionsverringierung

Zur Reduzierung der Emissionen aus dem Sektor Bauen und Wohnen sind folgende Ziele zu verfolgen:

- Sparsamer Umgang mit Rohstoffen und Energie
- Reduzierung der Umweltbelastung
- Schaffen von gesunden Wohnverhältnissen
- Realisierung von günstigen Energie- und Lebenszykluskosten

Fürstenfeldbruck, den 26.09.19



Erich Raff
(Oberbürgermeister)

Fürstenfeldbruck, den 23.07.19



Claus Reitberger Ursula Schilk
(Architekturbüro Reitberger)

D Verfahrensvermerke

- 1.1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Fürstenfeldbruck am 28.03.2017 gefasst und gem. § 2 Abs.1 S. 2 BauGB am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 28.03.2017 erfolgte in der Zeit vom 13.04.2017 bis einschl. 15.05.2017.
- 1.3 Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Stadtrat Fürstenfeldbruck am 19.07.2017 gefasst.
- 1.4 Die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes i.d.F.v. 19.07.2017 erfolgte in der Zeit vom 16.11.2017 bis einschl. 18.12.2017.
- 1.5 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F.v. 19.07.2017 wurde vom Stadtrat Fürstenfeldbruck am 18.12.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).


26.09.19
Erich Raff
(Oberbürgermeister)

- 1.6 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 06.11.²⁰¹⁹ Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan i.d.F.v. 18.12.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).


07.11.19
Erich Raff
(Oberbürgermeister)

*ENDGÜLTIGE FASSUNG
GEMÄSS SATZUNGSBE-
SCHLUSS VOM 18.12.2018*

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplan

V+E Nr. 28/8 „Busunternehmen Enders“

Fassung vom 18.12.2018

A Planzeichnung

B Festsetzungen durch Text

C Hinweise durch Text

E Verfahrensvermerke

D Begründung

U R S C H R I F T



Große Kreisstadt
Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Abb.1 – Luftaufnahme des Planungsgebietes

Vorhabenträger: Busunternehmen Enders

Planverfasser: Architekturbüro Reitberger

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung, Anlass und Zweck der Planung	4
2	Verfahrensart	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Landesplanung/Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	4
3.2	Regionalplan	5
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Gemeindliche Satzungen:.....	6
4	Plangebiet.....	6
4.1	Lage	6
4.2	Topographie	7
4.3	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	7
4.4	Vorbelastungen	7
4.4.1	Altlasten.....	7
4.4.2	Schallimmissionen	7
5	Planvorhaben.....	8
5.1	Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens	8
5.2	Verkehrerschließung.....	8
5.3	Stellplätze	8
5.4	Ver- und Entsorgung.....	8
6	Städtebauliches Konzept und wesentliche Festsetzungen	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Art der baulichen Nutzung	9
6.3	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3.1	Grundflächenzahl und Höhenentwicklung.....	10
6.3.2	Bauraum/Anbauverbotszone/Abstandsflächen.....	10
6.3.3	Dächer und Dachbegrünung.....	10
6.3.4	Fassaden und Fassadenbegrünung	10
6.4	Niederschlagswasserbeseitigung	11
6.5	Klimaschutz und Energie	11
6.6	Grünordnung	12
7	Flächenbilanz:.....	12
8	Umweltbericht.....	12

8.1	Einleitung.....	12
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	12
8.1.2	Prognose der Umweltauswirkungen der Null-Variante	12
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
8.2.1	Untersuchungsraum, Umfang, Methodik.....	13
8.3	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	13
8.3.1	Schutzgut Arten- und Lebensräume:.....	13
8.3.2	Schutzgut Wasser:	13
8.3.3	Schutzgut Boden:.....	13
8.3.4	Schutzgut Klima/Luft:	13
8.3.5	Schutzgut Landschaftsbild:.....	14
8.3.6	Schutzgut Mensch	14
8.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter:.....	14
8.4	Prognose der Umweltauswirkungen der Planung.....	14
8.4.1	Schutzgut Arten- und Lebensräume:.....	14
8.4.2	Schutzgut Wasser:	14
8.4.3	Schutzgut Boden:.....	14
8.4.4	Schutzgut Klima/Luft:	15
8.4.5	Schutzgut Landschaftsbild:.....	15
8.4.6	Schutzgut Mensch:	15
8.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter:.....	15
8.4.8	Wechselwirkungen:	15
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
8.5.1	Schutzgut Arten- und Lebensräume:.....	15
8.5.2	Schutzgut Wasser:	15
8.5.3	Schutzgut Boden:.....	16
8.5.4	Schutzgut Klima/Luft:	16
8.5.5	Schutzgut Landschaftsbild:.....	16
8.5.6	Schutzgut Mensch	16
8.5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter:.....	16
8.5.8	Sonstige Maßnahmen zur Grünordnung:.....	16
8.6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleich und Ersatz	16
8.6.1	Grundlagen	16
8.6.2	Bewertung des Bestands	17
8.6.3	Ökologische Bilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen	17
8.6.4	Berechnung	18
8.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
8.8	Zusätzliche Angaben.....	19
8.8.1	Monitoring.....	19
8.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
8.10	Besonders und streng geschützte Arten, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:.....	20
8.10.1	Nach BNatschG und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten	20
8.10.2	Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtl.	21

1 Vorbemerkung, Anlass und Zweck der Planung

Das Busunternehmen Enders nutzt derzeit einen Omnibusbetriebshof in der Mühlfeldstr. 8 (Allgemeines Wohngebiet). Die Nutzung war zunächst nur für Reisebusse ausgelegt, der Linienverkehr kam erst zu einem späteren Zeitpunkt hinzu. Die Anzahl der Fahrzeuge ist von anfangs 3 auf weit über 10 gestiegen. Demzufolge ergeben sich entsprechende Probleme mit den Nachbarn durch die ständigen Ein- und Ausschiefahrten sowie durch das Abstellen der Linienbusse im öffentlichen Verkehrsraum. Gleichzeitig kollidiert die Nutzung des Betriebshofes für den Reiseverkehr mit der Nutzung für den öffentlichen Nahverkehr, so dass sich die Fahrzeuge gegenseitig behindern, was zu zusätzlichen Rangierfahrten und damit zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Nachbarschaft führt. Das Busunternehmen Enders beabsichtigt daher, den **Busverkehr auszulagern**. Es wurde ein Grundstück zwischen der B2 (Augsburger Straße) und der B 471, Ecke Wilhelm-Busch-Straße erworben (Flurstücksnummer 1060/13). Eine Einigung zwischen der Bundesstraßenverwaltung und dem Busunternehmen Enders hat bereits stattgefunden. Auf diesem Grundstück soll auf einer Teilfläche ein **neuer Betriebshof für den Linienbusverkehr** mit Unterstellmöglichkeiten für maximal 33 Busse entstehen.

2 Verfahrensart

Das Planverfahren erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der VEP ist hier der einzige Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der VEP besteht aus einer Planzeichnung einschließlich Begründung mit Anlagen. Zusätzlich wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vertrag ist Bestandteil der Planunterlagen.

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung/Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Stand: 01.09.2013) maßgeblich:

- 1.1.1 *(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*
- 2.1.5 i. V. m. Anhang 1 *(Z) Festlegung als Mittelzentrum*
- 2.2.1 i. V. m. Anhang 2 *(Z) Festlegung als Gebietskategorie "Verdichtungsraum"*
- 2.2.7 *(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird.[...]*
- 4.1.1 *(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubau- maßnahmen nachhaltig zu ergänzen.*

- 4.1.3 *(G) Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen und in stark frequentierten Tourismusgebieten sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden.*
- 5.1 *(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.*
- 7.1.3 *(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.*

3.2 Regionalplan

Für den überplanten Bereich sind u. a. folgende Grundsätze und Ziele des Regionalplanes

(Region München, in der Neufassung vom 01.11.2014) maßgeblich:

- A I 1.2.6 *(G) Die Erreichbarkeit der Region und ihrer Teilräume soll umweltschonend und sozialverträglich, insbesondere durch den Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), verbessert werden.*
- A I 2.1.1.1 *(G) Der Stadt- und Umlandbereich München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann.*

Die Standortattraktivität soll deshalb durch

- [...]
- aktive Flächenvorsorge der Gemeinden z.B. durch Flächenmanagement,
- Standortpflege und Ausbau der Branchenvielfalt
- Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur
- Verbesserung der Standortqualitäten für Einrichtungen und Unternehmen, die der Führungsvorteile des Stadt- und Umlandbereiches München bedürfen
- eine enge Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), insbesondere mit dem Schienenpersonennahverkehr
- die Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität
- die Gestaltung und die Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen sowie naturnahen Freiflächen

weiter ausgebaut und verbessert werden.

- A I 2.1.2 *In der äußeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München sollen als Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum*
- [...]
 - die Erreichbarkeit insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessert
 - [...]
- werden.
- B II 2.1 *(Z) [...] Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.*
- B IV 1.6 *(G) Es ist von besonderer Bedeutung, die vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur in der Region zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.*
- B IV 2.1.1 *(G) Es ist eine ausgewogene räumliche Verteilung der Betriebe und Arbeitsplätze nach dem Raummodell der dezentralen Konzentration anzustreben. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt gesichert und weiter ausgebaut wird. Auf gute Standortbedingungen für mittelständische und handwerkliche Betriebe ist besonders hinzuwirken.*
- B V 1.1 (G) *Die Verkehrswege, Verkehrsmittel und Informationssysteme sollen im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung so entwickelt werden, dass der Verkehr und das Nachrichtenwesen ihren Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten und möglichst effizient, umweltschonend und sozialverträglich gestaltet werden können.*

3.3 Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 30.07.1983.

Im Rahmen der 64. Flächennutzungsplan-Änderung „Zwischen Augsburgs Straße und B 471“ in der Fassung vom 27.06.2017 ist der Vorhabenbereich als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt.



Abb.4 – Ausschnitt Flächennutzungsplan 64. Änderung
ohne Maßstab!

3.4 Gemeindliche Satzungen:

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen relevant. Bei eventuell abweichenden Regelungen des Bebauungsplans sind die Regelungen des Bebauungsplans maßgebend.

- Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStS) in der Fassung vom 31.10.2014
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung FAbS) in der Fassung vom 28.01.2014

Die angegebenen Daten verweisen auf die jeweils aktuellsten Stände zur Aufstellung des Bebauungsplans. Es ist jedoch immer die aktuellste Fassung gültig.

4 Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet gehört zur Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck im Landkreis Fürstenfeldbruck, Regierungsbezirk Oberbayern. Das Gebiet liegt im Randbereich nordwestlich der Kernstadt, am Anschlusspunkt zwischen dem örtlichen und dem überörtlichen Straßennetz mit der B 2 / Augsburgs Straße und der B 471 an der Ecke zur Wilhelm-Busch-Straße (Flurstücksnummer 1060/13). Hierbei wird es im Norden von der B 2 / Augsburgs Straße, im Süden von der B 471 und im Westen von der Wilhelm-Busch-Straße begrenzt. Im Osten verlaufen die Zubringer zwischen B 2 / Augsburgs Straße und B 471.

4.2 Topographie

Das natürliche Gelände im Geltungsbereich liegt auf ca. 527,10 üNN und ist relativ eben. Im Südwesten außerhalb des Grundstücks steigt das Gelände zur Brücke Wilhelm-Busch-Straße leicht an. Südlich außerhalb des Grundstücks fällt eine Böschung zur Bundesstraße B 471 um ca. 4 – 5m ab.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Der Bereich ist nicht bebaut und weitestgehend frei von Bäumen. Neben einer alleeartigen Bepflanzung im Norden (5 Bäume) befindet sich hin zur B 471 im Südosten eine Baum-/Strauch-bepflanzung, die derzeit weniger als 1/8 der Fläche belegt. Im Norden, Nordosten und Westen schließen in näherer Umgebung Gewerbebauten an. Jenseits der Zubringer im Osten befindet sich eine Salzlagerhalle des Freistaates Bayern in Kooperation mit dem Landkreis Fürstenfeldbruck. Hinter der im Süden verlaufenden B 471 erstreckt sich Ackerland vor den Wohngebieten Fürstenfeldbrucks. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha (8.616qm)



Abb.2 - Übersicht über die Lage des Bebauungsplans- rot - ohne Maßstab!

4.4 Vorbelastungen

4.4.1 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck ist die Fläche des Planungsgebietes nicht als altlastengefährdeter Bereich verzeichnet (Stand: 07.02.2015). Eine Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck wurde jedoch noch nicht durchgeführt.

4.4.2 Schallimmissionen

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 22.12.2017 mit der Auftrags-Nr. 5918.1 / 2017 - JB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Außerdem wurden die Lärmimmissionen durch die Bundesstraßen B2 und B471 und durch die östlich des Vorhabens liegende gewerbliche Nutzung an der relevanten Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet ermittelt und beurteilt.

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm an einigen Fassaden der Wohngebäude Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

Die Grundlage für die Anforderungen an den Schallschutz bildet in den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5918.1 / 2017 - JB des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 22.12.2017 die DIN 4109-1:2016-07, da hierdurch ein höherer Schallschutz gewährleistet wird. Normativ ist die genannte DIN eingeführt, wengleich diese bauaufsichtlich in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern noch nicht eingeführt ist.

5 Planvorhaben

5.1 Allgemeine Beschreibung des Planvorhabens

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, die betroffene Fläche für den Investor nutzbar und langfristig überplanbar zu machen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung des Busbetriebshofes der Firma Enders zu schaffen. Somit wird die Kollision von Reiseverkehr und öffentlichem Nahverkehr entschärft, sowie das Wohngebiet des aktuellen Firmenstandortes entlastet.

5.2 Verkehrserschließung

Eine Erschließung des Grundstücks ist grundsätzlich über die Nordseite gegeben, für den Betrieb wurde eine verkehrsregelnde Planung zum Ein- und Ausbiegen mit dem zuständigen Straßenbauamt vereinbart, hierzu wird auf der Augsburgener Straße eine Linksabbiegespur erstellt. Die geplante Bebauung wurde so angeordnet, dass vorgeschriebene Sichtdreiecke eingehalten werden.

5.3 Stellplätze

Die für Verwaltung, Besucher und Gäste erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, Stellplätze für die Busfahrer werden durch Doppelnutzung der Busstellplätze nachgewiesen. Nach Realisierung des 2. Bauabschnittes sind 65,5 PKW- Stellplätze zu erbringen, davon 42,1 auf PKW-Stellplätzen und 23,33 auf Busstellplätzen.

Für den Bedarf für Wohnung, Verwaltung und Besucher (42,1) werden tatsächlich 44 PKW-Stellplätze errichtet, 41 in der Tiefgarage (davon 1 Behindertenstellplatz), 2 (Behinderten) Stellplätze auf der Freifläche am Reisebüro und einer in der Garage der Betriebsleiterwohnung. Die Doppelnutzung beschränkt sich somit auf die Busfahrer, für die in den Bushallen weitere 33 PKW-Stellplätze nachgewiesen werden können.

Im Falle von Schulungen im Aufenthaltsraum des 1. OG ist eine Wechselnutzung möglich. Die Nutzung des Aufenthaltsraums im 1. OG als Schulungsraum ist betriebsbedingt nur für max. 25 Personen möglich, da der Fahrbetrieb weiter aufrechterhalten werden muss. Analog zur Anlage 1 zum Stellplatznachweis der Genehmigungsplanung zum BA 1 können dann die erforderlichen 27,66 Stellplätze in Wechselnutzung in den Busgaragen realisiert werden.

14 Fahrradabstellplätze sind in der Tiefgarage untergebracht, 7 weitere oberirdisch innerhalb des Betriebshofs, erforderlich sind 14,8.

5.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an Telekommunikation, Abwasser, Frischwasser und Strom erfolgt über die Augsburgener Straße. Eine Trafostation für den Stromanschluss ist nicht erforderlich, es wurde jedoch eine Vorbehaltsfläche dafür in die Planung mit aufgenommen, falls diese im Zuge des Ausbaus der Elektromobilität im öffentlichen Nahverkehr erforderlich werden sollte.

Gemäß Feuerwehr Fürstfeldbruck ist im Brandfall von einem Löschwasserverbrauch von 96m³/h auszugehen. Zur gleichzeitigen Löschwasserentnahme im Brandfalle stehen im Umkreis von 300 Metern 3 Hydranten mit 118,337m³/h zur Verfügung. Der erste Hydrant befindet sich in der 80m Grenze. Somit ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben.

6 Städtebauliches Konzept und wesentliche Festsetzungen

6.1 Städtebauliches Konzept

Es ist Ziel der Planung, innerhalb des Plangebietes die im Umfeld des Vorhabengebietes entlang der Augsburgstraße bestehende Baustruktur mit solitär stehenden Gewerbeobjekten fortzuführen. Die geplante Bebauung ist deshalb in gestalterisch einzeln wirkende Baukörper gegliedert. An den Eckpunkten wird durch die mehrgeschossige Bauform mit abgesetzten Bauraumkanten sichergestellt dass keine eintönige Reihenbebauung entsteht. Der Gebäudekomplex besteht im Norden, Süden und Westen aus drei Fahrzeughallen und einer im Osten positionierten Werkstatthalle. An den Ecken werden diese Baukörper durch Sonderbauformen zu einer Blockrandbebauung geschlossen.

Durch diese Bauweise ist es möglich, die Verkehrsflächen der in die Garagen einrangierenden Busse zu überlagern und die Betriebsgeräusche gegen die umgebende Bebauung abzuschotten.

Die funktionell durch die Größe von Omnibussen bedingten Abmessungen der Fahrzeughallen werden durch sichtbrechende und raumformende Elemente der Gelenkbauten im Erscheinungsbild abgeschwächt.

Kommend von der Abfahrt der B471 gerät zunächst das Betriebsleiterwohnhaus ins Blickfeld. Die Vor- und Rücksprünge der Fassade und die bewusste Hervorhebung der Zweigeschossigkeit dient der Begreifbarkeit der Maßstäbe des angrenzenden eingeschossigen Werkstattgebäudes.

Das Werkstattgebäude mit seiner begrünten Fassade leitet von der entlang der B471 stark ausgeprägten Straßenrandeingußung sanft über zum bebauten Straßenraum entlang der Augsburgstraße. Die leicht überkragende Flachdachkante fungiert als Sichtbezugskante und streckt den Baukörper optisch durch die nach Norden weitergeführte Deckenplatte.

Das als Rundbau ausgebildete Verwaltungsgebäude an der Nord/Ost Ecke folgt in seiner Form der Abbiegespur von der Abfahrt der B471 zur Augsburgstraße. Von der östlichen Augsburgstraße kommend nimmt diese Bauform sanft den Straßenverlauf auf und bildet, bedingt durch die bewusste Hervorhebung der Mehrgeschossigkeit, einen Höhenbezugs-, Struktur-, und Blickbezugspunkt. Die transparenten Glasfassaden im EG und OG dienen der Nutzung von Tageslicht innerhalb des nach Nord-Ost ausgerichteten Baukörpers.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der Stadtrat hat am 25.03.2014 die 64. Änderung des Flächennutzungsplans „Zwischen Augsburgstraße und B 471“ beschlossen und den Entwurf vom 16.07.2014 bis 13.08.2014 öffentlich ausgelegt. In der genehmigten Fassung der 64. Flächennutzungsplan-Änderung „Zwischen Augsburg Straße und B 471“ in der Fassung vom 27.06.2017 ist das Baugebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt und explizit für die Nutzung eines Omnibusbetriebshofes vorgesehen. Diese Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- *die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum),*
- *maximal zulässige Grundflächenzahl für das Baugebiet insgesamt*

- *die Festsetzungen von maximalen Wandhöhen und maximalen Oberkanten über Normal- null für die Wandhöhen*
- *die maximal zulässige Geschößzahl in einzelnen Bauräumen*

6.3.1 Grundflächenzahl und Höhenentwicklung

Aufgrund der geplanten Nutzung als Busbetriebshof mit hohem Flächenbedarf wurde die GRZ gem. § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den für Omnibusgaragen notwendigen Abmessungen. Die nicht zur Fahrzeugabstellung vorgesehenen zwei bis drei geschossigen Bauwerke übernehmen diese Grundabmessungen im zweiten OG. Ein höher ragendes drittes OG ist als Blickbezug an der Nord-Ost und Süd-West und Nord-West Ecke vorgesehen.

Mit der zusätzlichen Festsetzung von Wandhöhen und einem Bezugspunkt des Wandfußes über N.N. wird sichergestellt, dass auch durch eventuelle Abgrabungen oder Aufschüttungen keine Änderungen der Gesamthöhenentwicklung möglich sind.

6.3.2 Bauraum/Anbauverbotszone/Abstandsflächen

Mit dem Straßenbauamt wurde zur Zufahrt zur B 471 eine Anbauverbotszone von 15 m, zur Augsburgener Straße von 11 m vereinbart. Durch diese ergibt sich die Begrenzung des Bauraums im Norden und Osten. Im Westen und Süden sowie hofseitig umlaufend wurde eine Baugrenze festgesetzt, die der Festlegung einer Blockrandbebauung dient, die zur Abschirmung von betriebsbedingten Emissionen vorteilhaft ist.

Aufgrund dieser geschlossenen Bauweise mehrerer aneinander anschließender Baukörper sind Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nicht einzuhalten. Zur Realisierung der geplanten Bebauung wurden die zulässigen Überschreitungen der Baulinien untergeordneter Bauteile gemäß den Bestimmungen des §23 BauNVO und Art. 8 BayBo festgesetzt.

6.3.3 Dächer und Dachbegrünung

Dächer werden als Flachdach oder flach geneigtes Dach ausgeführt um die Höhenentwicklung möglichst gering zu halten. Diese Dachform findet sich bereits bei den meisten der im Umgriff an der B417 situierten Gewerbegebäude.

Die aufgrund der enormen Spannweiten in Leichtbaukonstruktion ausgeführten Dächer Fahrzeughallen sind aufgrund der Ausrichtung und der Dachneigung zur Aufnahme von Sonnenkollektoren geeignet. Um den Niederschlagswasserabfluss zu bremsen und somit die dezentrale Versickerung zu erleichtern sowie aus kleinklimatischen Gründen werden die konstruktiv stärkeren Dächer der Werkstatthalle und der Eckgebäude begrünt, die Werkstatthalle intensiv, mit der Möglichkeit der Baumpflanzung, um einen zusätzlichen Sichtbezug zu schaffen.

Um die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen und zu fördern, sind auf Dächern Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zulässig. Die für die Energienutzung vorgesehenen Dächer dienen gleichzeitig der Gewinnung von Regenwasser als Brauchwasser für die Reinigung der Busse in der Waschanlage und sind somit von der Begrünung ausgenommen.

6.3.4 Fassaden und Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Fahrzeughallen sind bewusst schlicht gehalten. Das durchlaufende Fensterband im oberen Viertel der Fassaden teilt die Fassade horizontal zu zwei imaginären Einzelgeschossen. An der Westseite ist das Fensterband bis zur Mitte des Giebels um die Ecke geführte um hier eine zusätzliche optische Teilung in der Vertikalen herzustellen. Um die relativ langen Baukörper der Garagengebäude zu strukturieren, wurde für die ortszugewandten Seiten eine Bekleidung mit kleinteiligen Fassadenplatten, für die Ostfassade der Werkstatthalle die Begrünung der Fassade mit einem Anteil von 25% festgesetzt.

6.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser der nicht begrünten Dächer wird zunächst in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser für die Fahrzeugwäsche mehrfach verwendet.

Aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse kann das restliche anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Dies hat im Einklang mit den entsprechenden Regelwerken (LRA FFB „Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung“, DWA-Merkblätter A138 und M153, NWFreiV, TRENGW) zu erfolgen.

6.5 Klimaschutz und Energie

Klimaschutz und sparsamer Umgang mit Ressourcen:

Klimaschutz und nachhaltiges Wirtschaften setzen den sorgsamen Einsatz von fossilen Energieträgern und Rohstoffen voraus. Höchste Priorität hat die Energieeinsparung, es folgen die Steigerung der Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des reduzierten Energiebedarfs.

Die Stadt Fürstenfeldbruck misst der Energiewende und dem Klimaschutz große Bedeutung zu. Gemeinsam mit den Stadtwerken Fürstenfeldbruck GmbH ist die Stadt Mitglied im Verein „ZIEL 21 - Zentrum Innovative Energien im Landkreis Fürstenfeldbruck e.V.“, der den Landkreis unterstützt, bis zum Jahr 2030 bei Halbierung des Energieverbrauchs auf 100 Prozent Erneuerbare Energien umzusteigen. Außerdem gehört die Stadt Fürstenfeldbruck dem internationalen Klimabündnis an. Dafür sind die territorialen CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um 10 % zu senken und bis 2030 zu halbieren. Als Mitglied des Konvents der Bürgermeister/innen hat sich die Stadt zudem das Ziel gesetzt, die energiebedingten CO₂-Emissionen auf dem Stadtgebiet bis 2020 um 35 Prozent im Vergleich zu 2005 zu reduzieren. Basis für diesen Umstieg sind verstärkte Energieeffizienzmaßnahmen, die zu einer weiteren drastischen Reduzierung des Gesamtenergieverbrauchs führen, sowie die Nutzung erneuerbarer Energien.

Ziel des Bebauungsplans ist es die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortungen gegenüber künftigen Generationen in Einklang zu bringen. Dazu sind zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Diese sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie und Rohstoffen.

Die Maßnahmen in diesem Bebauungsplan sind geeignet, diese Ziele zu erreichen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

Die Bebauung ist in energieeffizienter Bauweise herzustellen. Dies bedeutet maßgeblich die Erstellung einer kompakten, hochwärmehämmenden Gebäudehülle, den Einsatz effizienter Gebäudetechnik sowie die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Umsetzung dieser Vorgaben wird über einen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) geregelt. Für die Neubebauung soll der Primärenergiebedarf der Gesamtbebauung auf 55% des Kennwertes nach EnEV 2016 (ohne Anwendung Anl.2 Tab. 1 Zeile1) begrenzt werden. Diese Vorgabe kann durch den geplanten Einsatz von Grundwasserwärmepumpen sowie die Ausstattung der Dächer mit Photovoltaikanlagen erreicht werden.

Die Beschränkung der mittleren Transmissionswärmeverluste der Gesamtbebauung auf 70% des nach EnEV 2016 für das Referenzgebäude ermittelten Werts kann im Rahmen der vorgesehenen Bauart für die Gesamtbebauung durch erhöhte Dämmstandards realisiert werden.

Maßnahmen zur Nutzung von Solarenergie:

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind Dachanlagen als aufgeständerte Modulkonstruktionen auf den Gebäuden zulässig. Das Wachstum der Dachbegrünung und die

Regenwasserversickerung dürfen durch die Aufstellung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen nicht beeinträchtigt werden. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, werden die Aufständehöhen von Solaranlagen begrenzt und Abstände zu den Dachrändern vorgeschrieben, so dass die Module vom Straßenraum aus kaum noch wahrnehmbar sein werden. Auf geneigten Dächern dürfen die Module nicht aufgeständert werden, sondern sind in die Dachfläche zu integrieren. Auf Nebenanlagen ist die Aufstellung von Solaranlagen grundsätzlich möglich. Die Module sind so zu installieren, dass die vorgeschriebene Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird. Einzelne, locker auf der Dachfläche verteilte Module können eine ausreichende Belichtung der extensiven Dachbegrünung ermöglichen. Für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik können Kollektoren ausschließlich senkrecht in die Fassade integriert werden, eine Schrägmontage auf der Fassade ist unzulässig. Auch mit dieser Regelung wird Aspekten des Straßen- und Ortsbildes Rechnung getragen. Um eine nachträgliche Nutzung erneuerbarer Energien durch Solarthermie- oder Photovoltaik zu erleichtern, wird empfohlen, bereits mit Errichtung der Bebauung die für die Aufstellung und Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen erforderliche bauliche Struktur (z.B. Steigschacht für Leitungsführung, Statik, etc.) vorzurüsten. Eigen erzeugter Photovoltaikstrom ist vorrangig allen Nutzern und Bewohnern des Gebäudes zur Verfügung zu stellen. Eigentümer und Betreiber der Anlage kann ein Drittanbieter sein.

6.6 Grünordnung

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der vorgesehenen Nutzung können auf der Vorhabenfläche nur in geringem Umfang Grünflächen geschaffen werden. Diese beschränken sich überwiegend auf Ergänzung und Verdichtung der Straßenbegleitenden Bäume, im Westen sollen entlang der Straße im Bereich der Fahrzeughallen auch heckenartige Anpflanzungen aus heimischen Straucharten durchgeführt werden, um eine Eingrünung der Fläche zu erreichen.

Im Süden ist die Eingrünung durch das bestehende Straßenbegleitgrün der B471 vorhanden, teilweise auch im Osten entlang der Zufahrt zur Bundesstraße. Um die Grünqualität im Vorhabenbereich zu verbessern, wird das Dach des Verwaltungsgebäudes und v.a. der Halle im Osten intensiv - auch mit Bäumen, die Eckgebäude im Nordosten und Südosten extensiv begrünt, die Ostfassade wird großflächig begrünt.

7 Flächenbilanz:

<i>Flächenbezeichnung</i>	<i>Fläche ca.</i>	<i>Anteil an der Gesamtfläche ca.</i>
<i>Nettobauland incl. Hofflächen und Zufahrt</i>	<i>6.854 m²</i>	<i>80 %</i>
<i>Flächen zu Begrünen</i>	<i>1.762 m²</i>	<i>20 %</i>
<i>Bruttobauland (Planungsgebiet):</i>	<i>8.616 m²</i>	<i>100 %</i>

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Es erfolgt die Neuausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in Ortsrandlage, in Form eines Omnibusbetriebshofes.

8.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen der Null-Variante

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Fortdauer der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland sind keine erheblichen Veränderungen des Ist-Zustandes der Umwelt zu erwarten.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Untersuchungsraum, Umfang, Methodik

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen.

Die Prüfung erfolgt auf Basis vorhandener Gutachten und Unterlagen sowie Lokalaugenschein.

Angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse erfolgt eine verbalargumentative Einschätzung und Bewertung der Erheblichkeit in den Stufen gering - mittel – hoch.

Bezüglich Eingriff / Ausgleich orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestandes, sowie der Neuplanung an dem vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenem Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

8.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

8.3.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume:

Die Lage ist am nördlichen Ortsrand von Fürstenfeldbruck. Begrenzt wird das Bearbeitungsgebiet im Norden und Osten durch die Augsburger Straße, im Westen durch die Wilhelm-Busch-Straße und im Süden durch Straßenbegleitgrün (erhöht liegende Bäume und Sträucher) der B 471. Die Fläche besteht überwiegend aus einer artenarmen, landwirtschaftlich genutzten Grünlandvegetation, ein Teil des erst vor wenigen Jahren angelegten Straßenbegleitgrüns ragt in die Fläche hinein, ebenso wie etwas älterer Baum- und Strauchbestand. Aufgrund der Insellage zwischen 4 stark befahrenen Straßen und des relativ jungen Baumbestandes ist die Eignung als Habitat für Boden- /Höhlenbrüter, Fledermäuse,... nicht gegeben. Bei einer gemeinsamen Begehung mit der unteren Naturschutzbehörde am 13.01.2016 wurde festgestellt, dass auf weitergehende Kartierungen verzichtet werden kann. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

8.3.2 Schutzgut Wasser:

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche konnte anfallendes Niederschlagswasser komplett aufnehmen und so einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten. Aufgrund der geplanten Versiegelung wird die Retentions- und Versickerungsfähigkeit und somit auch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt bzw. verringert. Genauere Informationen zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Wasserschutz- oder Vorranggebiete sind nicht betroffen.

8.3.3 Schutzgut Boden:

Die Böden auf den Niederterrassen sind fast ausschließlich Parabraunerden und Braunerden geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe, aus flacher bis mittlerer Hochflutlehmdecke über carbonatreichem, wärmzeitlichem Schotter.

Keine Sonderstandorte vorhanden.

Keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

8.3.4 Schutzgut Klima/Luft:

Die Jahresmitteltemperatur beträgt im Untersuchungsgebiet zwischen 7 und 8°C und die Jahresniederschlagssumme beläuft sich auf ca. 850 bis 950 mm.

Bezüglich dieses Schutzgutes sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten, da sich klimatischen Gegebenheiten (etwaige Temperaturerhöhungen durch Wärmeabstrahlung der Gebäude) nur in geringem Ausmaß verändern.

Wichtige Luftaustauschbahnen werden nicht berührt.

Vorbelastung der Luft durch Gewerbebetriebe nicht bekannt.

8.3.5 Schutzgut Landschaftsbild:

Es erfolgt eine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine neue Bebauung. Jedoch wird das Schutzgut, aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzung, nicht in erheblichem Maße beeinflusst.

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

8.3.6 Schutzgut Mensch

Die Auslagerung des Busverkehrs aus dem Wohngebiet ist hinsichtlich des Schutzgutes Mensch als positiv zu bewerten.

Die Lärmimmissionen können dort dadurch deutlich reduziert werden. Im Untersuchungsgebiet ist allerdings aufgrund des Busverkehrs mit einer erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastung zu rechnen, die jedoch durch die Festsetzung von einzuhaltenen Emissionskontingenten reguliert wird. Das Gebiet weist in jetzigem Zustand keine relevanten Bedeutungen für die Erholungsfunktion auf, ebenso wird die Beanspruchung der Fläche keine negativen Auswirkungen nach sich ziehen.

Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich oder in unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege derzeit keine Bau- oder Kunst- oder Bodendenkmäler vorhanden.

8.4 Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Es wird (wenn möglich) in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen differenziert.

8.4.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume:

Es kommt zu einem flächenhaften Verlust an unspezifischen Lebensräumen durch Neuversiegelung. Dies geschieht aber ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.

Wertvolle Arten- und Lebensräume sind nicht von Eingriffen betroffen.

8.4.2 Schutzgut Wasser:

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes (beträgt im Bereich der Niederterrassen ca. 10 – 15 m) besteht kein Risiko einer Grundwasserverschmutzung. Überschüssiges Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Es erfolgt eine geringe Reduktion der Grundwasserneubildung, da Teile des Dachwassers in Zisternen gesammelt und vor Ort genutzt wird, dadurch wird jedoch an anderer Stelle gewonnenes Trinkwasser eingespart.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

8.4.3 Schutzgut Boden:

Durch die Realisierung des Vorhabens ergibt sich eine großflächige Versiegelung des Untersuchungsgebietes, wodurch die Bodenfunktionen (Retention- und Lebensraumfunktion) und die Leistungsfähigkeit in erheblichem Maße beeinträchtigt werden. Es finden ein Verlust von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen sowie Eingriffe in die natürliche Bodenlagerung durch Gebäude und Verkehrserschließung und wird eine dauerhafte, großflächige Bodenversiegelung statt.

8.4.4 Schutzgut Klima/Luft:

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der Lage zwischen stark befahrenen Straßen keine hervorgehobene Funktion als Kaltluftentstehungsfläche bzw. Frischluftleitbahn auf.

Es erfolgt keine Beeinträchtigung wichtiger Luftaustauschbahnen.

In geringem Ausmaß reduzieren sich der Windgeschwindigkeiten. Durch Gebäude und Flächenversiegelung ist eine mikro-klimatisch wirksame Temperaturerhöhung möglich.

8.4.5 Schutzgut Landschaftsbild:

Die geplante Bebauung wird die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Fernwirkung) weiter verstärken, da im Untersuchungsgebiet keine Eingrünung besteht.

Festsetzungen zur Baugestaltung und Durchgrünung des Plangebietes werden die potenziellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes aber mindern.

8.4.6 Schutzgut Mensch:

Erhöhte Schadstoffemissionen durch die gewerbliche Bebauung sind nicht zu erwarten. Lärmemissionen sind durch festgesetzte Emissionskontingente begrenzt. Durch die Ausweisung des Gebietes als gewerbliche Nutzung eines Omnibusbetriebshofes und Auslagerung des Betriebes aus dem Wohngebiet, reduzieren sich die Beeinträchtigungen innerhalb dieses Wohngebietes.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Aus der Umgebung sind keine erheblichen Schadstoffmissionen bekannt.

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen.

8.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Nicht vorhanden, keine erheblichen Auswirkungen bekannt

8.4.8 Wechselwirkungen:

Keine erheblichen Auswirkungen bekannt

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

8.5.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- - *Dauerhafte Begrünung von Flachdächern*
- - *Pflanzung von standortgerechten Straßenbäumen und Straßenbegleitgrün.*
- - *Verbesserung der Standortvielfalt mit standortgerechten Bäumen*
- - *Ansaat von autochthonen Wiesengesellschaften*

8.5.2 Schutzgut Wasser:

Die Möglichkeiten zum Gewässerschutz beschränken sich weitgehend auf die Abwasserbeseitigung. Die Vorhabensfläche soll im Trennsystem entwässert werden, um die örtliche Kanalisation zu entlasten und Abflussspitzen zu mindern.

- *Das Dachwasser der nicht begrünter Dächer wird weitgehend in Zisternen zurückgehalten und als Waschwasser für die Buswaschanlage mehrfach verwendet, dadurch werden Trinkwasserressourcen geschont.*
- *Ca. 1/3 der Dachflächen soll intensiv begrünt werden, wodurch Niederschlagswasser in hohem Maße zurückgehalten wird.*
- *Verminderung von Grundwasserabsenkungen durch Versickerung von unbelastetem und zuvor gereinigtem Oberflächenwasser*

Insgesamt ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

8.5.3 Schutzgut Boden:

Die nicht überbauten Flächen werden als Grünflächen ausgeführt, nach Abschluss der Bauphase ist hier von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Aufgrund der angestrebten Nutzung als Busbetriebshof sind wasserdurchlässige Beläge weitgehend ausgeschlossen. Der Versiegelungsgrad wird bei einer GRZ = 0,8 liegen.

Hier gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren, wodurch für das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen entstehen. Dieser Eingriff kann durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

8.5.4 Schutzgut Klima/Luft:

Die Versiegelung durch Bebauung und befestigte Flächen führt zu vermehrter Aufheizung und Wärmespeicherung im Vorhabenbereich. Durch Dachbegrünung und randliche Eingrünung wird dieser jedoch entgegengewirkt.

Eine Beeinträchtigung von Kaltluftbahnen oder Frischluftsenken ist jedoch nicht gegeben. Die Eingriffserheblichkeit ist demnach als gering einzustufen.

8.5.5 Schutzgut Landschaftsbild:

Festsetzungen zur Baugestaltung, zur Beschränkung der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit mindern die potenziellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

8.5.6 Schutzgut Mensch

Durch die vorgesehene Lage des geplanten Vorhabens umgeben von stark befahrenen Straßen und Gewerbebauten sind keine nachhaltigen oder erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

8.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Kultur- und Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

8.5.8 Sonstige Maßnahmen zur Grünordnung:

Die Bayerische Bauordnung schreibt grundsätzlich vor, dass „nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan einige Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung:

verbindlich vorzulegende Angaben zu Bepflanzung und Geländegestaltung

Vorschlagsliste zur standortgerechten Pflanzenauswahl.

8.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleich und Ersatz

8.6.1 Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob damit Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG). Eingriffe sind definiert als „...Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die

beeinträchtigt Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§19 Abs. 2 BNatSchG).



Eingriffsfläche Bestand

8.6.2 Bewertung des Bestands

Die nicht landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche wird als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft (Kategorie I, niedrigerer Wert), der mit Bäumen und Sträuchern bestockte Bereich von ca. 900 m² wird als Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II – unterer Wert) eingestuft.

8.6.3 Ökologische Bilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die als GE bezeichnete Fläche aufgrund des geplanten Versiegelungsgrades (GRZ über 0,35) überwiegend mit einer Eingriffsschwere vom Typ A zu rechnen (Matrix Abb. 7 des Leitfadens). Bei Anrechnung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Faktor von 0,5 für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I - unterer Wert) und 0,9 für Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie 2 - unterer Wert) angesetzt.

8.6.4 Berechnung

Flächenbezeichnung	geplante Flächennutzung / Verdichtung	Größe Fläche in qm	Fläche Eingriff	Vermeidung/Minimierung	Wert Bestand	Komp. faktor	Flächenbedarf Ausgleich in qm
			in qm	==>Kompensation, Begründung für den gewählten Faktor			
GE	Gewerbegebiet						
	GRZ max 0,8 einschließlich Verkehrsflächen	925	925	intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, jedoch hoher Versiegelungsgrad	II - unten	0,9	833
	GRZ max 0,8 einschließlich Verkehrsflächen	7.691	7.691		I - unten	0,5	3.846
	Flächenbedarf Ausgleich gesamt						4.678
	Externer Ausgleichsflächenbedarf						4.678
	Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 458, Gemarkung Puch						6.822
	Verbleibende Fläche auf der Flurnummer 458						2.144

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung/Kompensationsflächenbedarf

In der Bilanz ermittelt sich ein Gesamtbedarf von 4678 m² Ausgleichsflächen.

Da aufgrund der hohen Bebauungsdichte am Eingriffsort keine Flächen für den ermittelten Ausgleichsbedarf zur Verfügung stehen, wird für die Fläche GE in räumlicher Nähe, jedoch auf einem außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Grundstück (Flurstück 458, Gemarkung Puch) eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um ein derzeit landwirtschaftliche genutztes Grünlandfläche, die optimal geeignet ist, zum großen Teil in eine – im betreffenden Landschaftsraum immer seltener zu findende – extensive Wiese umgewandelt zu werden, was zu einer Erhöhung der Artenvielfalt in einem Gebiet mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung beiträgt. Zur weiteren Erhöhung der Biodiversität und Strukturierung der Landschaft wird ein angrenzend bestehendes Feldgehölz erweitert, zur Aufwertung des Landschaftsbildes werden entlang der Staatsstraße -unter Einhaltung der zur Verkehrssicherheit erforderlichen Abstände- die in der Region immer seltener verwendeten Linden gepflanzt.



Bestand Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 458, Gemarkung Puch

Durch Ausmagerung im Rahmen eines zweischürigen Mahdregimes über 3 Jahre soll diese in eine artenreiche Wiese umgewandelt werden, hierzu ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ausgeschlossen. Im Zuge eines Monitorings über die Entwicklung von krautigen Arten wird entschieden, ob ggf. die Artenanzahl durch Einbringen von autochthonem Saatgut erforderlich wird. Im Süden wird ein auf dem Nachbargrundstück bestehendes Feldgehölz durch Anpflanzungen ergänzt, die Arten wurden entsprechend der an diesem Standort anzutreffenden PnV ausgewählt, die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist gesetzlich vorgeschrieben. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes werden Bäume an der Staatstraße gepflanzt, hier wurden Linden festgesetzt, die in der Umgebung früher häufig anzutreffen waren, jedoch nicht mehr häufig gepflanzt werden.

8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Busunternehmen Enders ist bereits seit mehreren Jahren auf der Suche nach einem Erweiterungsstandort, hier wurden im Vorfeld mehrere Standorte geprüft, die jedoch von der Lage und Anbindung her weniger optimal gelegen sind. Der nun gewählte Standort ist optimal an die bedienten Buslinien angebunden, die zum größten Teil über die B2 und die B 471 angefahren werden können, so dass überflüssige Fahrten durch die Stadt nicht erforderlich sind und die Anzahl an gefahrenen Leerkilometern gering ausfällt.

Zudem bietet sich bedingt durch die bereits vorhandenen Strukturen der westliche Ortsrand besonders für die Ansiedlung von Gewerbeflächen an.

8.8 Zusätzliche Angaben

(Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Die Angaben zu geologischen und bodenkundlichen Verhältnissen entstammen dem Bodeninformationssystem BIS Bayern.

8.8.1 Monitoring

(Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt)

Eingriffe ergeben sich in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima/Luft, Mensch(Lärm), Tiere/Pflanzen und Landschaftsbild. Überwacht werden sollen die Auswirkungen auf Grundwasser und Landschaftsbild, bei denen u. U. langfristig Nachbesserungen erforderlich werden können. Die Auswirkungen auf die Neubildungsrate des Grundwassers können sich

verändern, wenn eine nicht vorhersehbare Zunahme von Starkregenereignissen die geplante Kapazität der Rückhalte- und Kläreinrichtungen regelmäßig übersteigt oder deren Funktionsweise anderweitig beeinträchtigt wird. Deswegen ist deren Funktionsfähigkeit regelmäßig nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu überprüfen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen alle 5 Jahre durch Flurbegehungen überprüft werden, um gegebenenfalls Ergänzungen oder auch Reduzierungen der getroffenen Maßnahmen, zum Beispiel zur Ortsrandeingrünung, vorzunehmen zu können.

8.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungsverfahren untersucht.

Für die vorliegende Planung ist festzustellen, dass durch die beabsichtigte gewerbliche Bebauung nur für das Schutzgut Boden in hohem, ansonsten in geringem Maß bau-, anlage- und betriebsbedingte Risiken für Mensch und Umwelt zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, die biologische Vielfalt, das örtliche Klima sowie den Bereich Lärmschutz.

Oberflächengewässer sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht von der geplanten baulichen Entwicklung betroffen.

Für das Landschaftsbild gilt, dass durch die beabsichtigte Bebauung kurzfristig die Beeinträchtigung steigt.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken für das Grundwasser sind dann gering, wenn insbesondere während der Bauphase Erdarbeiten (Aushub der Keller, Straßen- und Leitungsbau) mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, in erster Linie der dauerhafte Verlust von unversiegeltem Grund und Boden, können durch Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen in der näheren Umgebung (Ausgleichsfläche in der Gemarkung Puch) ausgeglichen werden.

Die relativ unproblematische Standortwahl und eine Anzahl von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen tragen zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt bei.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen und Risiken	Anlagebedingte Auswirkungen und Risiken	Betriebsbedingte Auswirkungen und Risiken	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	--	---	-	--
Grundwasser	-	-	o	-
Oberflächenwasser	o	o	o	o
Klima / Luft	o	-	-	-
Mensch – Lärm	-	o	-	-
Mensch – Erholung	-	-	-	-
Tiere und Pflanzen	-	-	o	-
Landschaftsbild	-	-	-	-
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o

Tabelle 2: Zusammenfassung Eingriffserheblichkeit

--- hoch -- mittel - gering o keine Auswirkungen / neutral +positive Effekte

8.10 Besonders und streng geschützte Arten, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

8.10.1 Nach BNatschG und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten

Es gibt im Vorhabengebiet keine Kartierungen oder Funde streng geschützter Arten. Die artenarme, landwirtschaftlich genutzte Grünlandvegetation, der relativ junge Baum- und Strauchbestand und die Insellage zwischen 4 stark befahrenen

Straßen lassen zudem nicht auf das Vorhandensein streng geschützter Arten nach BNatschG bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie schließen. (s. auch 8.3.1).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind keine weiteren Untersuchungen hierzu erforderlich.

Bei Berücksichtigung der Hinweise zum Artenschutz können die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG eingehalten werden, insbesondere die Schädigungsverbote für Individuen und Habitate. Erhebliche Störungen sind durch die Entfernung der Gehölze nicht zu erwarten.

Andere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

8.10.2 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bei einer Artenschutzkartierung 1999 wurden im Landkreis Fürstenfeldbruck Vögel angetroffen, die auch in vorhandenen Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet vorkommen können. Hierbei handelt es sich vorwiegend um ubiquitäre Avifauna, gefunden wurden:

Baumfalke, Bekassine, Blaukehlchen, Braunkehlchen, Dohle, Dorngrasmücke, Eisvogel, Feldschwirl, Flußregenpfeifer, Gartenrotschwanz, Grauammer, Graureiher, Großer Brachvogel, Grünsprecht, Habicht, Hohltaube, Kiebitz, Kleinspecht, Neuntöter, Rebhuhn, Schafstelze, Schwarzkehlchen, Sperber, Steinschmätzer, Turteltaube, Uferschwalbe, Wachtel, Wasserramsel, Wendehals, Wasserpieper, Zwergtaucher.

Diese landkreisbedeutsamen Vogelarten sind bayern- und deutschlandweit einer Gefährdungskategorie der Roten Liste Bayerns und Deutschlands zugeordnet, da ihre Bestände in der Vergangenheit durch allgemeine Lebensraumverluste (Hecken, Feldraine, Streuobstwiesen u.a.) zurückgegangen sind. Wie jedoch im vorigen Abschnitt beschrieben, können auch hier die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG eingehalten werden, eine Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen gem. § 62 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 26.09.19



Erich Raff

(Oberbürgermeister)

Planverfasser

Fürstenfeldbruck, den 23.07.19



Claus Reitberger Ursula Schilk

Architekturbüro Reitberger

**Bebauungsplan
V+E Nr. 28/8 „Busunternehmen Enders“
Fassung vom 18.12.2018**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

URSCHRIFT



Große Kreisstadt
Fürstfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstfeldbruck

Abb.1 – Luftaufnahme des Planungsgebietes

Vorhabenträger: Busunternehmen Enders
Planverfasser: Architekturbüro Reitberger

1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

2 Anlass und Ziel der Planung

Das **Busunternehmen Enders** nutzt derzeit einen Omnibusbetriebshof in der Mühlfeldstr. 8 (Allgemeines Wohngebiet) und beabsichtigt aufgrund der gestiegenen Anzahl an Fahrzeugen den **Busverkehr** auf ein bereits erworbenes Grundstück zwischen der B2 (Augsburger Straße) und der B 471, Ecke Wilhelm- Busch- Straße (Flurstücksnummer 1060/13) **auszulagern**. Auf diesem Grundstück soll auf einer Teilfläche ein **neuer Betriebshof für den Linienbusverkehr** mit Unterstellmöglichkeiten für maximal 33 Busse entstehen.

3 Verfahrensablauf

Das Planverfahren erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der Bestandteil der Planunterlagen ist.

Von Firma Enders Reisen wurde am 28.11.2016 der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingereicht.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde parallel zum Beschluss des Vorentwurfs vom Stadtrat Fürstfeldbruck am 28.03.2017 gefasst und gem. § 2 Abs.1 S. 2 BauGB am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 28.03.2017 erfolgte in der Zeit vom 13.04.2017 bis einschl. 15.05.2017.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde die grundsätzliche Planungskonzeption nicht angezweifelt, es wurden Anregungen und Einwände vorgebracht, die weitestgehend berücksichtigt werden konnten (s. Punkt 4 und 5).

Die Forderung des staatlichen Bauamtes Freising über eine Anbauverbotszone von 20 m am Anschlussast zur B 471 und der Augsburgers Straße (B2) konnte in Verhandlungen soweit reduziert werden, dass die Planung grundsätzlich bei-behalten werden konnte.

Auf Grundlage der erarbeiteten Sitzungsvorlage mit entsprechender mit dem Vorhabenträger abgestimmter Berücksichtigung der Anregungen und Hinweise, außerdem der Konkretisierung des geplanten 2. Bauabschnittes, wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Planungs- und Bauausschuss am 19.07.2017 gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes i.d.F.v. 19.07.2017 erfolgte in der Zeit vom 16.11.2017 bis einschl. 18.12.2017.

Bei den hierzu eingegangenen Stellungnahmen handelte es sich überwiegend um Anregungen zur festsetzungstechnischen Verbesserung der Satzung, Empfehlungen oder Hinweisen aus dem jeweiligen Zuständigkeitsbereich und Anregungen zur Grünordnung, die als redaktionelle Änderungen in Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss eingearbeitet wurden. Die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages erfolgte am 03.09.2018.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan auf Grundlage der Fassung vom 19.07.2017 (Entwurf) wurde vom Stadtrat Fürstenfeldbruck am 18.12.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 06.11.19 Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan i.d.F.v. 18.12.2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde ebenfalls die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt.

Gemeinsam mit der Schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 28/8 „Busunternehmen Enders“ vom 13.03.2017, zuletzt ergänzt am 17.12.2018, die dem Bebauungsplan beigelegt ist – und den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren ermöglichen die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass geringe Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Pflanzen, Tiere und Lebensräume, Landschaftsbild, Grundwasser, Klima und Luft sowie Mensch (Immissionen und Erholung) zu erwarten sind, mittlere Beeinträchtigungen bei dem Schutzgut Boden. Diese werden jedoch durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen bzw. gemindert, eine externe Ausgleichsfläche wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Keine Beeinträchtigungen sind bei dem Schutzgut Oberflächenwasser und bei Kultur- und Sachgütern zu erwarten. Zudem binden die geplanten Be- und Eingriffsmaßnahmen den Bereich in das Landschaftsbild ein und die geplanten Minimierungsmaßnahmen mindern negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt.

- Die **Stellungnahmen des Bund Naturschutz e.V. vom 13.05.2017 und 01.12.2017**

enthielten Anregungen zur Begrünung des Grundstücks, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Schallschutzmaßnahmen und wurden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der bereits bestehenden und neu geplanten Bepflanzung wurden Änderungen im Plan für nicht

notwendig befunden, ebenso wie zur Verwendung schallabsorbierender Fassadenteile. Die Anregungen zur Verkehrserschließung für Fußgänger und Radfahrer wurden als positiv erachtet, im Rahmen des Durchführungsvertrages wurde eine Vereinbarung getroffen, die der Stadt erlaubt, auf dem Grundstück später einen Fuß und Radweg zu errichten. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erfolgt.

- Die **Stellungnahmen des Landratsamtes Fürstfeldbruck vom 15.05.2017 und 18.12.2017** der unteren Naturschutzbehörde bezogen sich auf die Maßnahmen der Ausgleichsfläche (Baumpflanzung Linden statt Ahorn, eine Konkretisierung der Vorgaben zu den anzulegenden Wiesenflächen und der dinglichen Sicherung dieser Fläche). Im Bereich des Vorhabens wurde die Pflanzung zusätzlicher Bäume angeregt. Bezüglich Immissionsschutz, Abfallrecht und Planungsrecht (Ableitung aus dem Flächennutzungsplan) wurden Änderungen/Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen angeregt. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und durch entsprechende redaktionelle Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die **Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt München vom 27.11.2017** enthielt Hinweise zu Entwässerung und Versickerungsanlagen. Diese werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.
- Die von den **Fachstellen der Stadt FFB** vorgebrachten Hinweise zu Energiestandards, Dachbegrünung und Reduzierung von Emissionen mit Hinweisen, die der festsetzungstechnischen Verbesserung dienen, wurden berücksichtigt.

5 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung weiterer Belange

5.1 Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen. Der vor Beginn des Verfahrens bereits am 30.11.2014 gegebene Hinweis von Herrn Braumiller zur Auslagerung des Busverkehrs am jetzigen Standort wurde zur Kenntnis genommen.

5.2 Weitere Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

- Die Stellungnahmen von Deutsche Telekom AG vom 26.04.2017 und 16.11.2017, Energie Südbayern GmbH vom 11.04.2017 und 20.11.2017, Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV) vom 02.11.2017 und vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 29.11.2017 enthielten Hinweise bzw. Anregungen, die sich vor allem auf Leitungstrassen, Wunsch einer Haltestelle MVV und mögl. Schallimmissionen beziehen und wurden zur Kenntnis genommen.
- Die Stellungnahmen des Staatlichen Bauamtes Freising vom 22.05.2017, 30.06.2017 und 29.11.2017 enthielten neben Regelungen zur Kostenübernahme im Zusammenhang mit der Anbindung des Grundstückes/Abbiegespur und dem Hinweis zu Sichtflächen, die berücksichtigt bzw. als redaktionelle Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden, v.a. in der ersten Stellungnahme die Einwendung der Notwendigkeit einer 20 m breiten Anbauverbotszone im Bereich der Bundesstraße B2

und der Zufahrt B471.

Nach einem gemeinsamen Termin mit Vertretern des Staatlichen Bauamts, Vertretern der Stadt Fürstenfeldbruck und dem Vorhabenträger wurde die Reduzierung der Anbauverbotszonen am Anschlussast der B471 auf 15m am 30.06.2017 positiv beschieden und am 29.11.2017 im Rahmen der 2. Auslegung nochmals auf diese Stellungnahme verwiesen und ebenso die Ausnahmebefreiung an der B2 auf 11m bestätigt.

Die Anbauverbotszonen und die dadurch bedingte Anpassung der Baulinien wurden zusammen mit den weiteren Hinweisen und fachlichen Empfehlungen als redaktionelle Änderungen in den Bebauungsplan übernommen.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliche Alternativstandorte für das Vorhaben kamen im Verlauf des Verfahrens nicht zum Tragen, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen Lage durch die Flächenverfügbarkeit des Vorhabenträgers bestimmt wird.

Das Busunternehmen Enders ist bereits seit mehreren Jahren auf der Suche nach einem Erweiterungsstandort, hier wurden im Vorfeld mehrere Standorte geprüft, die jedoch von der Lage und Anbindung her weniger geeignet sind. Der nun gewählte Standort ist optimal an die bedienten Buslinien angebunden, die zum größten Teil über die B2 und die B 471 angefahren werden können, so dass überflüssige Fahrten durch die Stadt nicht erforderlich sind und die Anzahl an gefahrenen Leerkilometern gering ausfällt.

Zudem bietet sich, bedingt durch die bereits vorhandenen Strukturen, der westliche Ortsrand besonders für die Ansiedlung von Gewerbeflächen an.

Fürstenfeldbruck, den 07.11.2019



Erich Raff
(Oberbürgermeister)

Fürstenfeldbruck, den 23.07.19



Claus Reitberger Ursula Schilk
(Architekturbüro Reitberger)