

**Stadt Fürstenfeldbruck  
Bebauungsplan Nr. 28/6-2**

Festsetzung durch Text

9913BP06.ffb

Entwurfsverfasser:	zur Fassung vom:	26.06.01
	geändert am:	05.12.01 10.04.02
	zur Satzung beschlossen am:	06.08.02

Dipl.Ing.Rudolf Fürst  
Planungsges. mbH  
Eisenbahnstr. 9a  
82110 Germering

**I n h a l t :**

Satzungstext  
A) Festsetzungen durch Text  
B) Hinweise

STADT FÜRSTENFELDBRUCK  
Bebauungsplan Nr. 28/6 - 2

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl.S.796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 4. August 1997 (GVBl. S.433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, (BGBl.I.S.132) diesen Bebauungsplan als

**S A T Z U N G**

A) Festsetzung durch Text:

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die in § 8 (2) BauNVO unter Nr. 3 aufgeführte Nutzung (Tankstellen) ist nicht zulässig.

Die in § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen unter Nr. 2 + 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke + Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch Angabe der überbaubaren Grundfläche und der Zahl der zulässigen Vollgeschoße festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO unter Einschluss der PKW-Austellungsflächen bis zu max. 80 % der Grundstücksfläche betragen.

2.2 Die zulässige Wandhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Einzelbaugrundstück und wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK der Dachkonstruktion. Sie wird mit max. 7m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe darf die zulässige Wandhöhe um maximal 1m überschreiten.

3. Bauweise

Im Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind auch Baukörper mit einer Länge von max. 30 m zulässig.

4. Schallschutz

4.1. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

- tagsüber  $L_{w",T} = 66 \text{ dB(A)}$

- nachts  $L_{w",N} = 51 \text{ dB(A)}$

überschreitet.

4.2. Wohnungen sind unzulässig

4.3. Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.

- 4.4 Innerhalb Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Aussentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

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

## 5. Stellplätze, Einfahrten und Tiefgaragen

- 5.1 Stellplätze und dauerhaft genutzte KFZ-Ausstellflächen sind nur innerhalb der Bauräume und der festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig.

- 5.2 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 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 der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## 6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Als Dachform werden metallgedeckte Dächer mit max. 10° Neigung oder zu mindestens 2/3 begrünte Flachdächer festgesetzt.

- 6.2 Bei Nebengebäuden sind zu mindestens 2/3 begrünte Flachdächer festgesetzt:

## 7. Werbeanlagen

Zulässig sind:

- Je Grundstück max. 2 Stück frei in den Aussenanlagen aufgestellte Pylonen mit einer Grundfläche von max. 1 qm und einer Gesamthöhe incl. aller Aufsätze von max. 4 m. Aufstellung in den Anbaubeschränkungs-/verbotszonen ist unzulässig.
- Je Bauraum an den Fassaden angebrachte, auf die Architektur abgestimmte Werbeträger mit einer Breite von max. 3,5 m und

einer Höhe von max. 0,9 m.

Die Gesamtfläche der an den Fassaden eines Bauraumes angebrachten Werbeanlagen darf 7 qm pro Firma nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

- Mechanisch oder optisch rotierende, umlaufende oder intermittierende Einrichtungen sowie störende Häufung unangemessener Einzelformate bzw. aufdringliche Gestaltung.
- Bewegliche bzw. temporär aufgestellte oder aufgespannte zusätzliche Werbeanlagen aller Art z.B. zur Anpreisung von Einzelprodukten, Wimpel-Leinen, Fahnen u. dgl.

## 8. Anbauverbot/Anbaubeschränkung

8.1 Entlang der B 471 besteht ein 20 m tiefes Anbauverbot (gemessen vom Fahrbahnrand), sowie darüber hinaus eine 10 m tiefe Anbaubeschränkung.

Entlang der B 2 besteht ein 10 m tiefes Anbauverbot.

Diese Flächen sind von bauordnungsrechtlich notwendigen Bauten, Einrichtungen und Nutzungen freizuhalten.

8.2 Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Straße gepflanzt bzw. errichtet werden.

## 9. Grünordnung

### 9.1 Einfriedung

Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune und andere durchsichtige Metallzäune mit max. 2 m Höhe zulässig.

9.2 Nicht überbaute oder befestigte Flächen sind zu begrünen. Die Grünflächen sind hierbei zu mindestens 40 % mit Sträuchern zu bepflanzen.

Dabei soll vor allem eine dichte Randeingrünung aus Gehölzen entstehen.

9.3 Durchgehend asphaltierte, betonierte oder sonstige flächenversiegelnde Beläge sind in privaten Grundstücken nur auf den Hauptfahrwegen und auf Flächen, wo dies aus anderen betrieblichen Gründen unumgänglich ist, zulässig.

Für die Stellplätze und Kfz-Ausstellungsflächen sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Pflastersteine zu verwenden.

Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen grundwassergefährdende Nutzungen stattfinden.

10. Ausgleichsregelung

- Der erforderliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG erfolgt im Umfang von 0,2285 ha auf den Flurstücken Nr. 391, 391/1, 391/2 und 392/1, Gemarkung Malching sowie im Umfang von 0,1910 ha auf dem Flurstück Nr. 225, Gemarkung Aich.
- Die Ausgleichsflächen werden zu 93,6 % dem Gewerbegebiet und zu 6,4 % der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.
- Pflanzung von großkronigen Bäumen mit Strauchunterwuchs auf der gesamten Fläche.  
Die zu verwendenden Arten sind in der Pflanzliste zusammengestellt. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt sowohl für die im Bebauungsplan zum Ausgleich festgesetzte Pflanzung als auch für die bereits existierende Bepflanzung auf dem Flurstück Nr. 225, Gemarkung Aich.
- Größere zusammenhängende Wandflächen der Gebäude ohne notwendige Fassadenöffnungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Artenauswahl).

11. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und möglichst breitflächig in dafür vorgesehenen Versickerungsmulden oder Gräben zu versickern. Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächliche Versickerung nicht ausreichen. Von der Versickerungspflicht ausgenommen ist das Niederschlagswasser von Freiflächen, auf denen grundwassergefährdende Nutzungen stattfinden.

12. Müll- und Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind innerhalb der Bauräume und der Flächen für Stellplätze zulässig.

## B) Hinweise

1. Im Planungsgebiet verläuft die militärische Kraftstofffernleitung Leipheim - Unterpfaffenhofen.  
In der Leitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse transportiert. Beschädigungen könnten erhebliche Folgeschäden auslösen. Die Pipeline ist durch einen Schutzstreifen (3 m beidseits der Rohrachse) dinglich gesichert. Im Bereich dieses Schutzstreifens sind betriebsfremde Bauwerke, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig.  
Für den Betrieb der Fernleitung verantwortlich:  
Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH, Betriebsverwaltung Süd,  
Hohlstr. 12, 55743 Idar-Oberstein, Tel. 06781/206-0.  
Auf die in den Verfahrensunterlagen vorliegende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 28/6-1 mit Schreiben vom 7.6.2000 wird hingewiesen (s. Anhang)
2. Der Grundwasserstand kann mit ca. 10 m unter OK Gelände angenommen werden (Grundlage hierfür: In den Verfahrensunterlagen vorliegende Altlastenerkundung für die benachbarten Grundstücke, Fl.Nr. 391, 391/1 und 391/2 der Ingenieurgruppe München eG. vom 9. Sept.1999.
3. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Bauvollzug mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln zu erweitern.  
Grundsätzlich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehruzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw. die nicht nach Art. 64 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, erforderlich (s. Rechtsvorschrift des Art. 69 Abs. 1 Satz 2 2. Halbsatz BayBO neue Fassung).
4. Im Rahmen einer Baumaßnahme zutage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.
5. Bei den Einzelbaumaßnahmen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
6. Im Bauvollzug ist mit zusätzlichen Nachweisen und Auflagen zum Schallschutz zu rechnen.  
So ist gleichzeitig mit dem Bauantrag die lärmtechnische Begutachtung eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang, die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden.  
Als maßgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA-Lärm heranzuziehen.  
Auf in den Verfahrensunterlagen vorliegende schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros Hils Consult, Projekt-Nr. 00004/gu01 v. 18.4.2000 wird hingewiesen.

7. Um die bei Gewerbegebieten weit verbreitete unkoordinierte Formen- und Materialvielfalt in geordnete Bahnen zu lenken, ergehen an die Architekten folgende Anregungen:
- Wild zerklüftete, dekonstruktivistische und willkürlich dramatisierte Baumassen sind zu vermeiden. Klare und ruhige, an geometrischen Grundformen orientierte Baukörper wären zu bevorzugen.
  - Abgesehen von konstruktiv bedingten Stützen-, Geschossdecken-, Fugenausbildungen soll auf unmotiviert vertikale, schräge oder horizontale Bändergliederungen bzw. Farbabsetzungen zugunsten flächenhaft wirkender Außenwände verzichtet werden.
  - Als Leitfarbe für Aussenwände und Dächer (soweit nicht bepflanzt) wird silbermetallisch im Wechsel mit weiß angestrebt, wobei weiß in den Fassaden in deutlich nachgeordnetem Umfang (ca. 20 %) angewandt werden soll.
  - Bezüglich der Materialwahl wird eine Koordination auch mit den Bauherren der später folgenden Teilbebauungspläne im Sinne einer identitätsbildenden Architektur angestrebt.

8. Auswahlliste

Bei Neupflanzungen sollen folgende standortgerechte Arten verwendet werden:

Bäume:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Birke
Bäume I. Ordnung	
Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm.	
Bäume II. Ordnung	
Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm.	

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus pumila	Kreuzdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

### 9. Luftverkehrsrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG).

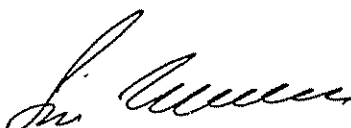
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrhindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Milit. Luftfahrbehörde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

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

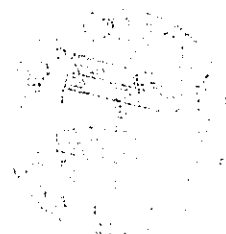
10. Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus den dem Bauamt vorliegenden Plänen ersichtlich ist.
11. Parallel zur Bundesstrasse B2 verläuft eine Wasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Landsberied, die teilweise innerhalb vorgesehener Bauräume liegt. Soweit erforderlich ist die Verlegung in den öffentlichen Geh- und Radweg vorgesehen.
12. Einfriedungen sollen zur besseren Durchlässigkeit für Kleintier wie z.B. Igel mit ausreichend großen Durchlässen im Sockelbereich versehen werden.
13. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck, zu ermitteln und nachzuweisen.
14. Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus Dach- oder Verkehrsflächen im Gewerbegebiet ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.

Stadt 29. Jan. 1983

Fürstenfeldbruck



Sepp Kollerer  
1. Bürgermeister





# Stadt Fürstenfeldbruck Bebauungsplan Nr. 28/6-2

Entwurfsverfasser:

Dipl.Ing.Rudolf Fürst  
Planungsges. mbH  
Eisenbahnstr. 9a  
82110 Germering

## I n h a l t

Begründung

1. Vorüberlegungen zur Einbindung in die Stadtstruktur
2. Städtebauliche Voruntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 28/6
3. Bestehende Situation, örtliche Gegebenheiten
4. Einzelziele
  - 4.1 Erschließungssysteme, fließender Verkehr
  - 4.2 Fußgänger, Radfahrer
  - 4.3 Architektonisches-und Grünordnungskonzept
  - 4.4 Immissionsschutz
  - 4.5 Technische Ver- und Entsorgung
  - 4.6 Kosten der Maßnahme
5. Berechnungen
  - 5.1 Flächenbilanz
  - 5.2 Städtebauliche Kenngrößen
6. Umweltbericht
7. Naturschutzrechtl. Ausgleichsregelung ( §8a Abs.1 BNatSchG )

## Begründung zum Bebauungsplan 28/6-2, Areal zwischen B 471 und B 2

### 1. Vorüberlegungen zur Einbindung in die Stadtstruktur

Das Areal zwischen den Bundesstraßen B 2 und B 471 wird derzeit weitestgehend noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die im alten Flächennutzungsplan ausgewiesene Nutzung als Dauerkleingartenanlage wurde nicht realisiert.

Mit einer Umsetzung dieser Vorstellung konnte auch langfristig nicht mehr gerechnet werden, da ein Bedarf zumindest in dieser Größenordnung nicht erkennbar war.

Die Stadt hat seit einigen Jahren mit ihren neueren Bebauungsplänen den Weg eingeschlagen, Hausgärten direkt den Wohnungen zuzuordnen. Dies geht Hand in Hand mit einer gewissen Abkehr vom Geschosswohnungsbau und einer Zuwendung zu Einzelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern mit durchschnittlich nur 2 Vollgeschossen und Gartenanschluss.

Die geschilderten Erkenntnisse führten zu einem Überdenken der langfristigen Nutzungsziele des Areals zwischen den Bundesstraßen, der Ganghoferstraße und der neuen Umgehungsstraße für Neulindach.

Dabei fällt als erstes die ungewöhnlich gute Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ins Auge. Es gibt im Stadtgefüge keine zweite Situation, die aus diesem Blickwinkel heraus besser für die Ansiedlung verkehrintensiver Nutzungen geeignet wäre.

Unübersehbar ist auch die generelle Attraktivität dieser am nordwestlichen Ortseingang der Stadt gelegenen Fläche.

Was die Einordnung in das Siedlungsgefüge betrifft, so darf nicht vom jetzigen Zustand, sondern von der langfristig angestrebten Stadtgestaltung in diesem Bereich ausgegangen werden. Nördlich der Bundesstraße 2 ist die Entwicklung zu einem Mischgebiet/Gewerbegebiet durch den Bebauungsplan Nr. 28/3 geordnet.

Auch wenn die Auffüllung noch unvollständig ist, könnte nördlich der B 2 eine zweigeschossige Bebauung entstehen, die mit ihrem westlichen Rand bis zum bestehenden Waldstück reichen könnte.

Auf diese westliche Kante ist auch der westliche Rand der geplanten Bebauung des Areals B 2 / B 471 abgestimmt.

Südlich der B 471 ist langfristig mit einem Heranrücken der Siedlungstätigkeit bis zur Bundesstraße zu rechnen.

Die Fläche zwischen der Ganghoferstraße, dem Herrenweg und der B 471 stellt insoweit eine der wenigen, vielleicht die wichtigste Entwicklungsreserve der Stadt dar.

Auch wenn die bauleitplanerische Tätigkeit - nach dem städtebaulichen Wettbewerb Ende der 80-iger Jahre fast zum Erliegen gekommen ist und derzeit nur von Süden nach Norden fortschreitend kleinere Teilbereiche realisiert werden, so betrifft das nur die abgebremste Entwicklungsgeschwindigkeit, nicht aber die Leitvorstellung selbst.

Langfristig ist also davon auszugehen, dass das Areal B 2 / B 471 voll im Siedlungsgefüge eingebettet sein wird, mit einer gemeinsamen westlichen "Stadtkante".

## 2. Städtebauliche Voruntersuchung für den Bebauungsplan

Auf der geschilderten Grundlage hat der Stadtrat am 17.12.1999 eine städtebauliche Voruntersuchung für das Gesamtareal B 2 / B 471 in Auftrag gegeben, in der die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt werden sollten.

Bereits im Vorfeld waren durch ein Gutachten (BBE) die Marktchancen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Schwerpunkt Möbelhaus) positiv geklärt worden, ferner war zu prüfen, inwieweit die Stadtwerke und der Bauhof der Stadt evtl. in diesem Gelände untergebracht werden könnten (beide Einrichtungen blockieren derzeit Flächen höchster Wertigkeit in den Amperauen).

Ebenso waren die später hinzugekommenen Bewerbungen für die Ansiedlung einer Daimler-Chrysler-Niederlassung und eines großen Baumarktes zu prüfen.

In seiner Sitzung v. 15.2.2000 hat der Umwelt- und Planungsausschuss aus mehreren Varianten das Leitkonzept "03" für die künftige Entwicklung ausgewählt.

Für den mittleren Bereich wurde der Teilbebauungsplan Nr. 28/6-1 für die Daimler-Chrysler-Niederlassung aufgestellt. (Zur Satzung beschlossen am 12.12.2000.)

Die Stadt beabsichtigt zwischen B 471 und B 2 vorrangig Betriebe mit repräsentativem Anspruch anzusiedeln.

Als konkrete Bewerber sind derzeit BMW und Peugeot im Gespräch.

Die zulässigen Nutzungen wurden auf die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 aufgeführten Einrichtungen beschränkt.

Tankstellen aber auch Vergnügungsstätten würden sich nach allen Erfahrungen negativ auf das angestrebte hochwertige Gesamterscheinungsbild auswirken. Im übrigen sieht die Stadt angesichts bestehender Einrichtungen keinen Bedarf.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden bereits an vielen anderen Stellen der Stadt an wesentlich besser geeigneten Standorten (z.B. Kloster Fürstentfeld) betrieben und ausgebaut.

Der exponierten Lage des Plangebietes am Ortsrand von Fürstentfeldbruck hat die Planung dadurch Rechnung getragen, dass die lt. § 17 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Werte für GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4 deutlich unterschritten wurden.

Im vorliegenden Fall sind Werte von 0,25 GRZ (Gebäude) und 0,50 GFZ zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert (33. Änderung des FNP) und wurde inzwischen festgestellt.

### 3. Bestehende Situation, örtliche Gegebenheiten des Teilbebauungsplanes 28/6-2

Das Plangebiet umfasst ca. 29.157 qm, ist unbebaut und derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der B 2 und der B 471 sind straßenbegleitende Baumbestände.

Das Gelände ist weitgehendst als eben anzusehen. Grundwasser ist in ca. 10 m Tiefe zu vermuten (s. Altlastengutachten zu Fl.Nr. 391, 391/1 und 391/2).

### 4. Einzelziele

#### 4.1 Erschließungssystem, fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets kann in Abstimmung mit dem Straßenbauamt München von der B 2 aus mittels einer Stichstraße erfolgen (in Verlängerung der Habichtstraße). Ein hiervon nach Westen führender Stich mit Wendepunkt erschließt die 2 Bauquartiere.

Zur internen Erschließung sind Einfahrtsbereiche vorgesehen (PKW/LKW).

#### 4.2 Fußgänger, Radfahrer

Entlang der B 2 und parallel zur B 471 ist je ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der im Zusammenhang mit der Gesamtplanung die Durchgängigkeit in Ost- und Westrichtung sichert.

#### 4.3 Architektonisches- und Grünordnungskonzept

##### 4.3.1 Architektonisches Konzept

Es hat sich in der Vergangenheit gerade in Gewerbegebieten als fast unmöglich erwiesen durch noch so strenge Festsetzungen im Bebauungsplan ein bestimmtes hohes Niveau in der späteren Architektur durchzusetzen.

Die Hauptlast ruht bei einer intensiven späteren Bauberatung im Vollzug. In den Hinweisen sind für diese Ordnungstätigkeit Empfehlungen des Stadtplaners aufgenommen worden. An Werbeanlagen werden strenge und detaillierte Anforderungen gestellt, da sie stark in die freie Landschaft und die benachbarten Gebiete wirken (vgl. Art. 63 Nr. 10. g. letzter Teilsatz BayBO). Ziel der Vorschriften ist es, der im Gewerbegebiet meist üblichen regellosen Überflutung mit optisch störenden Signalen entgegenzuwirken. Eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht kommt daher nicht in Betracht.

##### 4.3.2 Grünordnungskonzept

Die wenigen vorhandenen Bäume an der Bundesstrasse B 2 werden erhalten. Die Neupflanzungen gehen von der Idee aus, die öffentlichen Erschließungsstraßen und -wege durch beidseitige Laubbaumpflanzungen alleeartig zu gliedern und die Pkw-Parkplätze und -ausstellungsflächen mit Bäumen zu überstellen.

Für diese beiden Hauptziele werden Bäume der Wuchsklasse I,

auf sonstigen Grünflächen und entlang der Nebenerschließungen Bäume der Wuchsklasse II festgesetzt. Die Grünflächen sind gärtnerisch durch Anlage von Rasenflächen, Sträuchern und Hecken zu gestalten. Flachdächer sind auf mindestens 2/3 ihrer Fläche zu begrünen. Ferner sind Auflagen enthalten, die insbesondere durch die Vorschreibung versickerungsfähiger Pflastermaterialien einer zu starken Versiegelung entgegenwirken.

#### 4.4 Immissionsschutz

##### 4.4.1 Schalltechnische Untersuchung

Für den überplanten Bereich und das betroffene Umfeld wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Büro Hils Consult, Kaufering).

##### 4.4.2 Zusammenfassung und Festsetzungskonzept

Im Rahmen der Bauleitplanung soll für die Stadt Fürstentfeldbruck ein Bebauungsplan zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben aufgestellt werden. Bereits im Plan Nr 28/6-1 umgesetzt wurde die Ansiedlung einer Daimler-Chrysler Niederlassung. Weiter geplant sind die Neuansiedlungen einer BMW- und Peugeot- Niederlassung. Beim Bebauungsplan Nr. 28/6-1 wurde geprüft, welche Schallemissionen von den beplanten Flächen ausgehen dürfen, um die Orientierungswerte der DIN 18005 an der nächstgelegenen Bebauung einzuhalten. Für die emissionsrelevanten Flächen M (gepl. Autohaus) bzw. Z (Zusatz bzw. Erweiterungsflächen, s. Lageplan) wurden die flächenbezogenen Schallleistungspegel in einem iterativen Prozess so verändert, dass die Richtwerte der DIN 18005 an der nächstgelegenen Bebauung einzuhalten sind. Für die Teilfläche M (Autohaus) wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 66 dB(A) tags bzw. 51 dB(A) ermittelt. Bei der Ausweisung dieser Werte wurde allerdings von einer zusätzlichen gewerblichen Nutzung der benachbarten Gewerbeerwartungsflächen Z ausgegangen. Wird eine solche in Zukunft ausgeschlossen, so kann das Immissions-Kontingent für die Fläche M um ca. 3 dB(A) erhöht werden.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Ausweisung von Gewerbeflächen mit den Grundsätzen der Bauleitplanung wurden die bestehenden Immissionen aus Verkehrslärm (u.a. B 471, B 2) mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Es zeigt sich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäss DIN 18005 ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen tags ab einem Abstand von ca. 40 m zur B 2 (Achse) bzw. 75 m zur B 471 (Achse) eingehalten werden. Die entsprechenden Orientierungswerte von 55 dB(A) nachts können im geplanten Areal aufgrund der starken Vorbelastung durch Verkehrslärm dagegen ohne Lärmschutz nicht eingehalten werden. Daher sollte die ausnahmsweise Zulässigkeit von

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter von der Einhaltung näher beschriebener schalltechnischer Auflagen abhängig gemacht werden.

Die gesamtschalltechnische Situation wurde ermittelt und mit den Schutzziele der Bauleitplanung als im wesentlichen verträglich eingestuft.

Diese Aussagen sind auf das angrenzende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28/6-2 übertragbar.

#### 4.5 Technische Ver- und Entsorgung

Das Gebiet weist bis auf eine Wasserleitung des Zweckverbandes derzeit keine innere technische Erschließung auf.

Die Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie für die Entsorgung durch das Kanalnetz sind deshalb in ausreichender Dimensionierung neu herzustellen; insbesondere muß die genannte Wasserleitung in Teilbereichen verlegt und voraussichtlich auch verstärkt werden, da sich bei der Berechnung des künftigen Löschwasserbedarfes ein geringfügiges Defizit abzeichnete.

#### 4.6 Kosten der Maßnahme

Die Verhandlungen über den Erschließungsvertrag sind zum Zeitpunkt der Planfassung noch im Gange.

Exakte Zahlen können erst nach Abschluß ergänzt werden.

(Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Bundesstraßen im Eigentum der Stadt. Die Kosten für die Erstellung der Stichstraßen, der Wege und der Versorgungseinrichtungen sind voraussichtlich zum größten Teil umlegbar, so dass nach augenblicklichem Wissensstand mit keinen nennenswerten Kosten zu rechnen ist.

Für die voraussichtlich erforderlich werdende Verlegung der Wasserversorgungsleitung entlang der B 2 sind vorläufig ca. 10.000 Euro angesetzt.

### 5. Berechnungen

#### 5.1 Flächenbilanz:

Gebietsbezeichnung	ca-Fläche	ca-Prozent
Baugrundstücke (Gewerbe)	18.947 qm	(65,0%)
Öffentl. Verkehrsflächen	3.577 qm	(12,3%)
Öffentl. Grünfl./Anbauverbotszone	2.911 qm	(10,0%)
Öffentl. Grünfl./Ausgleichsflächen	2.285 qm	(7,8%)
Private Grünfl./Anbaubeschränkungszone	1.437 qm	(4,9%)
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	29.157 qm	(100 %)

5.2 Städtebauliche Kenngrößen:

	Zul.Grundfl.	GRZ
Zul.Grundfl.(nur Hauptgebäude)	4.750 qm	
4750 qm : 18947 qm		0,251
Zul.Grundfl.(Hauptg.+§19(4)BauNVO)max.	15.157 qm	
15157 qm : 18947 qm		0,800
	Geschossfl.	GFZ
Erzielbare Geschossfläche		
( keine Festsetzung ! )	9.500 qm	
4750 qm : 18947 qm x II Vollgesch.		0,501

Lt. § 17 BauNVO wäre in Gewerbegebieten eine GRZ von 0,8 bzw. eine GFZ von 2,4 zulässig. Dem stehen im vorliegenden Fall somit eine GRZ (Gebäude) von 0,25 bzw. eine GFZ von 0,50 gegenüber.

Mit diesen moderaten Werten wird der speziellen städtebaulichen Situation am Ortseingang Rechnung getragen.

6. Umweltbericht

Für Bebauungsplanverfahren, die nach dem 14. März 1999 eingeleitet wurden, besteht die Pflicht zu einem Umweltbericht, falls sie nach dem UVP-Gesetz einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig, da die ermöglichten Vorhaben nicht in der Anlage 1 zur UVPG aufgeführt sind; eine UVP-Pflicht ergibt sich daher nicht.

7. Naturschutzrechtl. Ausgleichsregelung ( § 8a (1) BNatSchG )

Die Ausarbeitungen des Landschaftsarchitektenbüros U-PLAN liegen als Bestandteil der Begründung vollinhaltlich in der Anlage bei. Die Empfehlungen zu den Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## Einleitung

Für ein Teil des Areals zwischen B 471 und B 2 wird der Bebauungsplan Nr. 28/6 - 2 erstellt. Gegenstand des vorliegenden Erläuterungsberichtes ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf das Bebauungsplangebiet. Folgende Gesetze und Verordnungen bilden hierzu die Grundlage:

- das Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz
- das Bayerische Naturschutzgesetz in der 2. geänderten Auflage vom März 1999.
- das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGB1. I S.),
- das Gesetz zur Ausführung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (AGBauROG) vom 09.05.1998,
- die Vollzugshinweise des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 22.06.1998 zum AGBauROG.

Die Eingriffsregelung wird gemäß des vom BayStMLU 1999 herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ behandelt.

### Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

#### Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Das Rückgrat der Bestandsaufnahme stellt eine **Biotoptypen- und Nutzungskartierung** dar; besonderes Augenmerk gilt den Biotoptypen, die einem gesetzlichen Schutz gemäß Art. 13d BayNatSchG unterliegen sowie den übrigen Biotopen der Biotopkartierung Bayern; Neben den Biotoptypen werden alle **Schutzgüter** des Naturhaushaltes (Arten- und Lebensräume, Wasser, Boden, Klima/Luft und das Landschaftsbild) erfaßt.

Das Plangebiet wird zunächst nach seiner **Bedeutung für Natur und Landschaft** – durch gemeinsame Betrachtung der betroffenen Schutzgüter – in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher (Kategorie III) Bedeutung für Natur und Landschaft untergliedert. Die Einstufung erfolgt nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen und faßt Flächen gleicher Bedeutung zusammen.



#### Schritt 2: Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Durch die **Versiegelung** gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Für die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist neben dem Versiegelungsgrad auch die Höhe der geplanten Bebauung von Bedeutung.

Entsprechend der Planung wird das Gebiet in Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) untergliedert. Flächen, die keine Veränderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen.

Wesentlich für eine Begrenzung des erforderlichen Kompensationsaufwands sind auch die am Eingriffsort durchgeführten **Vermeldungsmaßnahmen**, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen.





### Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedene Kategorien eingestuft wurden (Schritt 1) werden mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (Schritt 2), überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten sind Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen (s. Schritt 2) der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird. Grundsätzlich gilt, daß umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigt. Die Wahl des Faktors bedarf einer Begründung. Die jeweilige Flächengröße der Teilgebiete aus der Überlagerung wird mit dem gewählten Faktor multipliziert. Daraus ergibt sich der in die Abwägung einzustellende Kompensationsumfang. Für Flächen, die bei einigen Schutzgütern eine höhere Bedeutung aufweisen, werden ggf. weitergehende Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.



### Schritt 4: Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich unter Berücksichtigung der dort naturschutzfachlich in Betracht kommenden Maßnahmen

Zur Beurteilung der Eignung der Ausgleichsflächen bedarf es einer Bestandsaufnahme auf diesen Flächen. Das BauGB gibt einen weiten Spielraum für die räumliche Auswahl möglicher Ausgleichsflächen. Danach kann der Ausgleich im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, außerhalb des Eingriffsbebauungsplans an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder sogar in besonderen Fällen auch außerhalb des Gemeindegebiets erfolgen. Um einen möglichst engen Bezug zu den Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds herzustellen, sind besonders solche Ausgleichsmaßnahmen geeignet, mit denen möglichst gleichartige Qualitäten der Schutzgüter dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gehen.

## Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 28/6 - 2 umfaßt den an das „Mercedes-Areal“ westlich angrenzenden Bereich zwischen B 471 und B 2.

## Schritt 1: Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandserfassung und Bewertung)

Grundlage für die Ermittlung der durch den Eingriff/ die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter von Natur und Landschaft, dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/ Luft und das Landschaftsbild. Auf Basis der Einzelbewertungen erfolgt die Gesamtbewertung von Natur und Landschaft, die neben der Eingriffsschwere in die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs eingeht. Für die Bereiche, für die bereits eine entsprechende Genehmigung vorliegt, entsteht lediglich für die durch die Bebauungsplanung ermöglichte zusätzliche Versiegelung ein Ausgleichserfordernis (vgl. § 1a (3) BauGB „...Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“) Im vorliegenden Fall betrifft dies den östlichen Randbereich des Bebauungsplans. Dieser Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 28/6 - 1 „Areal zwischen B 471 und B 2“, welcher am 12.12.2000 als Satzung beschlossen wurde.

**Arten und Lebensräume:** Auf der Basis einer Kartierung (durchgeführt am 12.07.2001) wurde die Vegetation im Gelände erfaßt:

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die gesamte Fläche wird derzeit ackerbaulich bzw. als Grünland intensiv genutzt. Die B 2 ist von Straßenbäumen gesäumt.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sieht als Grundlage für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs eine Bewertung von Natur und Landschaft in

drei Stufen (geringe, mittlere, hohe Bedeutung) vor.

⇒ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden weisen Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für den Naturhaushalt auf.



Bild 1 und 2: Das von zwei stark befahrenen Straßen eingegrenzte Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.



Bild 3: Die das Plangebiet nördlich begrenzende B 2 wird von einzelnen Straßenbäumen eingefasst

**Boden und Geologie:** Die Fläche liegt im Bereich der hochwürmglazialen Schotterterrasse, auf der sich Parabraunerden ausbildeten. Bedingt durch die landwirtschaftlich intensive Nutzung der Flächen ist der Boden stark anthropogen verändert. Es ist von einer Belastung mit Schadstoffen und einem hohem Nährstoffangebot auszugehen.

⇒ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden hat anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für den Naturhaushalt.

**Wasser:** Die Fläche liegt im Bereich der Terrassenschotter von Fürstenfeldbruck. Gemäß dem Landschaftsplan Fürstenfeldbruck (2000) wirken sich die relativ durchlässigen Schotterverwitterungsböden der von Süden nach Norden das Stadtgebiet durchziehenden großflächigen Schotterzunge positiv auf die Grundwasserneubildung aus, besitzen allerdings auch eine größere Durchlässigkeit für Schadstoffe. Diese ist gerade in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen, von der regelmäßig ein erhöhtes Gefahrenpotential des Nähr- und Schadstoffeintrags ausgeht, erwähnenswert und als Vorbelastung anzusehen. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Bereich der Niederterrasse ca. 10-15 m. Innerhalb des Bereichs sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen.

- ⇒ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden haben Flächen mit Versickerungsleistung eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für Natur und Landschaft.

**Klima und Luft:** Der Landschaftsplan Fürstenfeldbruck (2000) benennt als Landschaftsteile mit besonderer Bedeutung für das Klima das Ampertal, die Hänge der Altmoränen, die Wasserflächen und Wälder. Als landwirtschaftlich intensiv genutzte Bereiche, die isoliert zwischen den stark befahrenen Straßen B 471 und B 2 liegen, haben die Flächen weder für die Entstehung von Kaltluft noch als Leitbahn für Frischluft eine herausgehobene Funktion.

- ⇒ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden haben Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für den Naturhaushalt.

**Landschaftsbild:** Das Plangebiet liegt isoliert zwischen zwei Straßen. Die Flächen weisen keine strukturierenden Elemente auf. Entlang der Straßen existieren als Begleitgrün einzelne Straßenbäume (vgl. Karte).

- ⇒ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden sind ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften als Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild zu bewerten.

Die Gesamtbewertung des Gebietes erfolgt aus der Betrachtung der Einzelbewertungen für die Schutzgüter. Ist eine eindeutige Zuordnung zu einer Gebietskategorie aufgrund unterschiedlicher Bedeutungen der einzelnen Schutzgüter nicht möglich, so entscheidet der Schwerpunkt der Schutzgüter (BayStMLU 1999).

Schutzgut	Bedeutung
Arten- und Lebensräume	geringe Bedeutung (Kat. I)
Boden	mittlere Bedeutung (Kat. II)
Wasser	mittlere Bedeutung (Kat. II)
Klima und Luft	geringe Bedeutung (Kat. I)
Landschaftsbild	geringe Bedeutung (Kat. I)
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>geringe Bedeutung (Kat. I)</b>

## Schritt 2: Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflußgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich.

Hierfür ist die Ausgestaltung der Bebauung, insbesondere der Versiegelungsgrad entscheidend. Im bayerischen Leitfaden werden Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (**Typ A**) von Flächen mit niedrigem und mittlerem Versiegelungsgrad (**Typ B**) unterschieden.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden **in die Betrachtung nicht einbezogen**.

Grundsätzlich ist zu beachten, daß Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder Typ B) einbezogen werden.

Darüberhinaus kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch die am Eingriffsort durchgeführten **Vermeidungsmaßnahmen**, zu denen auch grünordnerische Maßnahmen gehören, verringert werden.

Als Vermeidungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28/6 - 2 „Areal zwischen B 471 und B 2“ sind zu werten:

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen.
- Sicherung erhaltenswerter Bäume während der Bauphase durch entsprechende Schutzmaßnahmen.
- Wahl des Standortes für die Bebauung in einem Bereich, der aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes aufgrund der isolierten Lage der Flächen zwischen zwei stark befahrenen Straßen von geringer Bedeutung ist.

#### Schutzgut Boden und Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Wahl des Standortes für die Bebauung in einem Bereich, der aus Sicht des Boden- und Gewässerschutzes durch die landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden stark befahrenen Straßen durch Immissionen bereits vorbelastet ist.

#### Schutzgut Klima

- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung.

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Wahl des Standortes für die Bebauung in einem vorbelasteten Bereich (keine strukturierenden Elemente).

#### Grünordnerische Maßnahmen

- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern.
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.
- Eingrünung der Straßen.

Bezüglich der Bemühungen, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden bzw. zu mindern, ist im Falle der Planung des Bebauungsplans Nr. 28/6 - 2 die Standortwahl in einem stark vorbelasteten Gebiet als wesentlicher Beitrag zur Vermeidung zu werten. Werden zusätzlich die in der Liste aufgeführten Maßnahmen im Bebauungsplan durch Festsetzungen berücksichtigt, ist eine konsequente Umsetzung des Vermeidungsgrundsatzes gegeben. Diese bestimmt die Wahl des Kompensationsfaktors und trägt somit zu einer Reduzierung des Ausgleichsbedarfs bei.

### Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Umfang an erforderlichen Ausgleichsflächen ermitteln zu können, werden die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedenen Kategorien eingestuft wurden (s. Schritt 1) mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedenen Typen eingestuft wurden (s. Schritt 2), überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilflächen jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

### Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 28/6 - 2 „Areal zwischen B 471 und B 2“

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs ergibt sich wie folgt (vgl. Karte):

Eingangsgrößen für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs		
Bestand Vegetations- und Nutzungstypen	Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in isolierter Lage zwischen zwei stark befahrenen Straßen (hohe Vorbelastung)	
Bewertung von Natur und Landschaft	gering (I)	
Eingriffsschwere	Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Typ A (Bauflächen, Straßen)	Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad Typ B (Parkplätze)
Beeinträchtigungsintensität	A I	B I
Betroffener Flächenumfang	0,8980 ha	0,7505 ha
Faktorenspanne	0,3 – 0,6	0,2 – 0,5
Anzuwendender Faktor unter Einbeziehung der Maßnahmen zur Vermeidung	0,3	0,2
Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf	0,2694 ha	0,1501 ha
Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf (Summe)	0,4195 ha	

Die beanspruchten Flächen haben insgesamt eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild. Demzufolge wird die Beeinträchtigungsintensität durch die geplante Bebauung und Nutzung bestimmt. Es lassen sich verschiedene Intensitäten der Versiegelung und Nutzung unterscheiden: Zu den Flächen mit einem hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) sind die Bauflächen sowie die geplante Straßen zu ordnen, als Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) sind die Parkplätze anzusprechen. Die übrigen Flächen des Gebietes erfahren im Zuge der Planung keine negative Veränderungen von Natur und Landschaft und werden demzufolge nicht in die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs einbezogen. Gleiches gilt für den östlichen Bereich des Plangebietes. Hier ist gemäß dem Bebauungsplan Nr. 28/6 - 1 „Areal zwischen B 471 und B 2“ eine Versiegelung genehmigt, welche im Zuge des Bebauungsplans Nr. 28/6 - 2 „Areal zwischen B 471 und B 2“ nicht zur Realisierung kommt. Im Hinblick auf die Eingriffsermittlung wird dieser Bereich als eingriffsneutraler Bereich angesprochen. Für den übrigen Bereich des Plangebietes ergeben sich bei Überlagerung der Planung mit dem Bestand gemäß dem Bayerischen Leitfaden Beeinträchtigungsintensitäten der Felder A I und B I (s. Karte Eingriffsermittlung - Ausgleichskonzept).

Für diese Beeinträchtigungsintensitäten liegen die Spannen der Kompensationsfaktoren bei 0,3 – 0,6 (Beeinträchtigungsintensität A I), 0,2 – 0,5 (Beeinträchtigungsintensität B I).

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 unteren Faktors innerhalb der Spanne ( $\Rightarrow$  0,3 bzw. 0,2) gerechtfertigt, da die Möglichkeiten zur Vermeidung im Gebiet weitgehend ausgeschöpft werden (vgl. Aufzählung unter Schritt 2 Vermeidungsmaßnahmen).

Demzufolge ergibt sich für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Eingriffsflächen ein **Bedarf an Ausgleichsflächen von insgesamt 0,4195 ha**.

#### **Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Bei jeder Ausgleichsflächenkonzeption ist zunächst festzustellen, welche **Maßnahmen** zum Ausgleich der durch die Bebauung hervorgerufenen Beeinträchtigungen geeignet sind. Grundsätzlich gilt, daß die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wiederherzustellen sind, die durch den Eingriff verloren gehen. Ist eine gleichartige Wiederherstellung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf Basis der für den betroffenen Raum gültigen naturschutzfachlichen Leitbilder festzulegen. Im Falle der Bebauungsplanung Nr. 28/6 - 2 sind ausschließlich Bereiche mit geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft betroffen. Als geeignete Ausgleichsmaßnahmen kommt demzufolge die Summe an Maßnahmen in Frage, die den überörtlichen und örtlichen Zielvorstellungen der Landschaftsplanung entsprechen.

Die Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Landschaftsplan Fürstenfeldbruck und in dem im Ökokonto der Stadt Fürstenfeldbruck enthaltenem gesamtörtlichen Ausgleichskonzept konkretisiert.

Demzufolge liegt das Baugebiet im Bereich der ökologisch-funktionalen Einheit „Terrassenschotter um Neu-Lindach“. Für diese Einheit gilt gemäß Landschaftsplan Fürstenfeldbruck als Leitbild die Etablierung eines Mosaiks von Wäldchen und offenen Flächen. Es werden folgende Maßnahme für eine ökologische Aufwertung der in der Einheit liegenden Flächen vorgeschlagen:

- Ergänzung des Waldbestandes durch Aufforstungen mit lichten Eichen-Kiefern-Wäldchen.
- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland/ Anlage von Magerrasenflächen durch Nutzungsauffassung und Aushagerung von landwirtschaftlichen Flächen.

Steht die erforderliche Qualität der Ausgleichsmaßnahmen fest, so sind die Ausgleichsmaßnahmen räumlich zu verorten. Die Flächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, sind so auszuwählen, daß sie den naturschutzfachlichen Anforderungen Rechnung tragen.

Grundsätzlich sollten die Ausgleichsflächen einen möglichst engen räumlichen Bezug zu den Eingriffsflächen aufweisen. Demnach ist zunächst zu prüfen, ob die Flächen im Plangebiet Ausgleichsfunktion für die beeinträchtigten Flächen übernehmen können.

Als Fläche, auf der im Plangebiet die o.g. Maßnahmen zu einem Ausgleich der Beeinträchtigungen führen können, kommt der Bereich im östlichen Anschluß an die Bebauung in Frage. Hier wird eine ca. 15 m breite Ortsrandeingrünung durch Pflanzung von großkrönigen Bäumen mit Unterwuchs geschaffen, womit das für die Einheit definierte Leitbild umgesetzt werden kann. Da die angestrebte Nutzung der westlich an die geplante Ortsrandeingrünung angrenzenden Fläche als Behelfsparkplatz für das Erholungsgebiet Pucher Meer einer Verwendung als Ausgleichsfläche entgegensteht, wird der verbleibende Bedarf an Ausgleichsflächen 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 Rückzahlungen erforderlich (vgl. unten).

Ist die als Ortsrandeingrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entwickelnde Fläche als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festzusetzen, so ist die Fläche Fl.Nr. 225, Gemarkung Aich dem Eingriffsbebauungsplan zuzuordnen.

Die Artenauswahl für die Pflanzungen der Ortsrandeingrünung ist gemäß der potentiell natürlichen Vegetation vorzunehmen. Für den Bereich der Schotterflächen ist dies der „Reine Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald“ (Südbayern-Rasse). Demzufolge werden folgende Arten vorgeschlagen:

Baumschicht:

Stieleiche, Buche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Birke

Strauchschicht:

Hasel, Roter Hartriegel, Eingrifflicher und Zweigrifflicher Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Wolliger Schneeball, Waldrebe

Abwägung

Der Niederschrift über die 77. Umwelt- und Planungsausschuss-Sitzung vom 10.04.2002 ist zum Punkt „Bebauungsplan Nr. 28/6-2 (Areal zwischen B 2 und B 471) Abwägung zur TÖB und frühzeitige Bürgerbeteiligung, Entwurf-Billigungsbeschluss, Öffentliche Auslegung“ unter Unterpunkt V eine Stellungnahme der Stadtverwaltung zur Ausgleichsregelung und der Anwendung der Grundsätze der Obersten Baubehörde zu entnehmen. Anlass für die Stellungnahme war die Bitte eines Stadtrates die Zulässigkeit der Forderung des Landratsamtes bezüglich der 50 m Beeinträchtigungszone (vgl. Bericht zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Büro U-Plan, November 2001) zu überprüfen.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

„Das LRA Fürstfeldbruck beruft sich hierbei auf Grundsätze der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz bei staatlichen Straßenbauvorhaben. Der angenommene Ministerratsbeschluss wurde vom Bayerischen Städtetag nicht bestätigt. Das Büro U-Plan legte bei der Flächenbilanz diese Grundsätze als naturschutzfachliche Aussage der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern zu Grunde.

Grundsatz 6.1.2 führt aus, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Beeinträchtigungszone von 10 - 50 m Breite liegen sollen. Nach Grundsatz 5.1 soll der Abstand von stark befahrenen Straßen (> 10.000 KFZ/Tag) 50 m betragen. Die DTV 1995 der B 471 liegt bei 17.037 KFZ/24 h, bei der B 2 bei 8.853 KFZ/24 h und bei der Nordumgehung Neulindach werden ca. 5.000 KFZ/24 h prognostiziert. Das Büro U-Plan schlägt vor, nach Grundsatz 6.2 zu verfahren, wonach Flächen in der Beeinträchtigungszone in begründeten Ausnahmefällen zu Hälfte berücksichtigt werden können.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Bundesstraßen ergeben sich bei der Anwendung der Grundsätze Beeinträchtigungszonen von 50 m zur B 471, 30 m zur B 2 und 20 m zur Nordumgehung Neulindach.

Nachdem es sich um Grundsätze und keine rechtsverbindlichen Regelungen handelt, die für den Bau von Staatsstraßen erstellt wurden, ist die Ableitung für den Bereich der Bauleitplanung Sache einer ordnungsgemäßen Abwägung. Wenn diese Grundsätze vom LRA Fürstfeldbruck zugrunde gelegt werden, lassen sich folgende Ableitungen für den Planbereich treffen:

Da die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besondere Bedeutung für das Landschaftsbild haben (Eingrünung, Grünzäsur), können Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild innerhalb der in den Grundsätzen 5 und 6 genannten Entfernungen (10 m - 50 m breite Beeinträchtigungszone) liegen (Erläuterungen der Grundsätze S. 24 Grundsatzpapier).“

Es erging mit 13 Ja-Stimmen und 0 Nein-Stimmen folgender Beschluss:

„Der Anregung wird nachgegeben. Die Ausgleichsmaßnahmen zwischen B 2 und B 471 werden gesamt für Ausgleich insbesondere des Landschaftsbildes verwendet. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen“

**Ausgleichsbilanz**

Aufgrund des Beschlusses wird der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28/6 - 2 erforderliche Ausgleichsbedarf von 0,4555 ha gedeckt, indem eine **0,2285 ha große Fläche der Flurstücke Nrn. 391, 391/1, 391/2 und 392/1, Gemarkung Maching** als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, sowie ein **0,1910 ha große Fläche des Flurstücks Nr. 225, Gemarkung Aich**, dem Eingriffsbebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet wird.

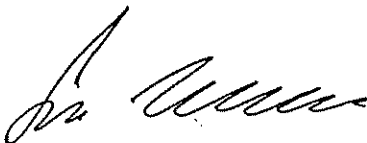
*Et. Plan ü. rechnende  
4.195 m<sup>2</sup> → Puch*

**Erforderliche Zahlungen der Stadt Fürstenfeldbruck**

Die Stadt Fürstenfeldbruck muß anteilig der 0,1910 ha großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 225, Gemarkung Aich, die dem Bebauungsplan Nr. 28/6 - 2 „Areal zwischen B 471 und B 2“ zugeordnet wird, folgende Rückzahlungen tätigen:

Von der Stadt Fürstenfeldbruck zu zahlende Kosten:		
	in €	in DM
an die Regierung von Oberbayern <sup>1</sup>	274,92 €	537,70 DM
an den Landesbund für Vogelschutz	117,82 €	230,44 DM
<b>Gesamtkosten</b>	<b>392,74 €</b>	<b>768,14 DM</b>

Stadt 29. Jan 2003  
Fürstenfeldbruck



Sepp Kellerser

Mitglied...






<sup>1</sup> Über die Untere Naturschutzbehörde Fürstenfeldbruck ist eine Anfrage erforderlich, auf welche Kostenstelle der Regierung von Oberbayern der Betrag zu zahlen ist.



# Eingriffsermittlung - Ausgleichskonzept

## 1. Einstufung der Beeinträchtigungsintensität

-  Beeinträchtigungsintensität A I
-  Beeinträchtigungsintensität B II
-  Eingriffsneutral

## 2. Ermitteln des Ausgleichsbedarfs

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Feld	Faktorenspanne	Faktoren	Erforderlicher Ausgleich [m <sup>2</sup> ]
8.980	A I	0,3 - 0,6	0,3	2.694
7.505	B I	0,2 - 0,5	0,2	1.501
<b>Summe</b>				<b>4.195 m<sup>2</sup></b>

## 3. Ausgleichsfläche



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (2.285 m<sup>2</sup>)

*1.910 m<sup>2</sup> lt. Textteil*

Der verbleibende Ausgleichsbedarf (2000 m<sup>2</sup>) wird auf der Fläche Fl.Nr. 225, Gemarkung Aich realisiert.

## 4. Sonstige Planzeichen



Grenze des baulichen Geltungsbereiches des B-Planes

## Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

zum Bebauungsplan Nr. 28/6 - 2 "Areal zwischen B 471 und B 2"

Stadt Fürstentfeldbruck  
Hauptstraße 31

U-Plan - Büro für Umweltberatung  
und angewandte Landschaftsplanung  
Mooserauch 16

82256 Fürstentfeldbruck

82549 Königsdorf

Tel.: 08179/28-0  
Fax: 08179/28-444

Tel.: 08179/925540  
Fax: 08179/925545



# Ausgleichsplan zum Bebauungsplan Nr. 28/6 - 2 "Areal zwischen B 471 und B 2"



Fl.Nr. 225, Gemarkung Aich



Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
- Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 28/6 - 2 "Areal zwischen B 471 und B 2"-  
(Teilfläche von Flur-Nr 225, Gemarkung Aich)



M 1:2 000

Stand: Juni 2002

## Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat am 26.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28/6-2 beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde zuletzt in der Zeit vom 14.06.2002 bis 16.07.2002 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.08.2002 wurde vom Stadtrat am 06.08.2002 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 03.02.2003; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 06.08.2002 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 07.03.03



Sepp Kellerer  
Erster Bürgermeister



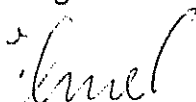
Siegel

---

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

Fürstenfeldbruck, den 07.03.03

Im Auftrag



Kühnel

